

Scprl Pierre-Yves Erneux – Notaire
Rue Godefroid, 26 à 5000 Namur
RPM Namur – 878.999.449.

Dossier	Hypothèques	Antenne concernée	Antenne concernée	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Répertoire
LA/2014-0912	Namur	2.187,50 € + 100,00 €	Namur	50 €	O	89999

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA « RÉSIDENCE LE SEDROCH »
Siège : 5100 Jambes, rue Pierre du Diable, 14
Registre des personnes morales : 0850.803.727

Annexes :

1. PV AG des copropriétaires du 25/08/2014, du 17/11/2014 et du 16/11/2015
2. Rapport de Monsieur PAYE, géomètre-expert, avec plans annexes

DÉSFFECTATION DU RÉGIME DE COPROPRIÉTÉ FORCÉE ET VENTE –
MODIFICATION DES QUOTITÉS - MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE DE LA
RÉSIDENCE LE SEDROCH

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

Le vingt-sept juin,

A Namur, en l'Etude, rue Godefroid, 26,

Devant nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire résidant à Namur,

COMPARAISSENT

- 1/ La société en nom collectif « **FIEVET BERNARD** » ayant son siège social à Rue de Falaen, 11 à 5537 SOSOYE, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0471.429.797, immatriculée à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 471.429.797 ;
Société constituée aux termes d'un acte sous seing privé du 10 mars 2000, enregistré à Namur le 17 mars 2000, volume 6191 folio 23 case 14, et dont les statuts n'ont subi aucune modification à ce jour ;
Ici représentée, conformément à ses statuts, par son gérant, savoir Monsieur **FIEVET Bernard**, né à Anhée, le 24 juin 1960, domicilié à 5537 SOSOYE, Rue de Falaen, 11, désigné à cette fonction aux termes de l'assemblée générale tenue le 3 octobre 2005, dont la décision a été publiée à l'Annexe au Moniteur belge du 27 octobre suivant sous le numéro 2005-10-27 / 0151576, renouvelée le Agissant en qualité de *syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé « RÉSIDENCE LE SÉDROCH »*, ayant son siège social à 5100 Jambes, rue Pierre du Diable, 14, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0850.803.727, désigné à cette fonction et spécialement mandaté aux fins du présent acte aux termes de la décision de l'assemblée générale de ladite association, du 17 novembre 2014 (complétée par décision du 16 novembre 2015), étant précisé que les procès-verbaux de ces assemblées générales extraordinaires dont un exemplaire demeurera annexé au présent acte



Premier
rôle

ont été rédigés à l'initiative de Monsieur Bernard Fiévet, désigné syndic de l'immeuble aux termes de l'assemblée tenue le 17 novembre 2014, lequel en a vérifié la régularité et le compl'AGe des votes, ainsi que les quorums de présence.

Ci-après également dénommée 'la cédante'

- 2/ Madame **DE RIJCK Delphine** Alberte Rosa Marthe, née à Namur le 20 février 1978, inscrite au registre national des personnes physiques sous le numéro 780220 154 25, divorcée non remariée, domiciliée à 5100 Jambes (Namur), rue Pierre du Diable, 34/13.
- 3/ Monsieur **JUMET Joël** Emile, né à Kongolo le 11 juin 1954, inscrit au registre national des 540611 077 90, célibataire, domicilié à 5100 Jambes (Namur), rue Pierre du Diable, 14/03.

Ci-après dénommés 'le cessionnaire'

AVERTISSEMENT

- Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.
- Dans ce contexte, ils nous ont requis expressément d'instrumenter seul pour recevoir l'acte et n'ont pas jugé utile de s'adjoindre les conseils d'un avocat.

EXPOSE PREALABLE - RETROACTES

I. OBJET

- Conformément à l'article 577, 8°, § 4, 2° et 3° du Code civil, le syndic nous requiert d'acter les décisions dont question ci-dessous, adoptées en vertu des assemblées générales extraordinaires sous seing privée, tenues le 25 août 2014, le 17 novembre 2014 et le 16 novembre 2015, à propos de tout ou partie du bien suivant, placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée à l'issue des statuts pré-rappelés :

[VILLE DE NAMUR – 4^{ème} DIVISION – JAMBES – 2^{ème} DIVISION]

L'immeuble à appartement multiples, dénommé "RESIDENCE LE SEDROCH" érigé sur une parcelle de terrain sise rue Pierre du Diable, 14, cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 146/A pour une contenance de 13 ares 38 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

- A l'origine et depuis plus de trente ans, le fonds du bien prédécrit appartenait à Madame **Claire PIRSON**, Madame **Hélène HEINEN** et Monsieur **Michel HEINEN**.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Monjoie, à Namur, le 28 novembre 1975, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le 3 décembre 1975, volume 8266 numéro 14, ces derniers ont déclaré renoncer purement et simplement, au profit de la **Société Anonyme « SOCIETE IMMOBILIERE ET CONSTRUCTION »**, en abrégé « **SIMCO** » au droit d'accession sur les constructions à ériger sur ledit fonds, ledit acte comportant en outre autorisation

de bâtir au profit de la SA « SIMCO », ainsi que l'acte de base de la « Résidence Le Sedroch », les propriétaires du terrain et des constructions à ériger ayant décidé de placer l'immeuble sous le statut de l'indivision forcée, de sorte que celui-ci est divisé en différentes entités privatives auxquelles sont rattachées des quote-parts dans les parties communes.

- Le complexe comprenait alors :
 - 35 caves
 - 2 garages
 - 23 parkings en sous-sol et 7 dans la cour
 - 32 appartements.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Monjoie à Namur le 3 novembre 1976, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le 9 novembre suivant, volume 8472 numéro 3, les statuts ont été modifiés, afin d'intégrer certaines pièces situées dans les combles à certaines parties privatives, entraînant une modification des quote-parts dans les parties communes des entités privatives.

II. RÉTROACTES

A. Le présent acte fait suite aux **assemblées générales** :

1. **tenue le 25 août 2014**, avec pour ordre du jour, notamment la décision d'approbation du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, ainsi que la vente de parties communes (devenues 3 caves) ;
2. **tenue le 17 novembre 2014**, avec pour ordre du jour, notamment la décision de création d'emplacements de parking supplémentaires (désaffectation de parties communes), ainsi que leur cession pour le prix de sept mille euros (7.000,00 EUR), et le mandat donné au syndic pour signer tout acte notarié tant pour la vente des emplacements de parkings et des caves que pour la coordination des statuts et du règlement d'ordre intérieur ;
3. **tenue le 16 novembre 2015**, avec pour ordre du jour notamment la décision de modification des quotités dans les parties communes attachées aux différentes entités privatives, sur base du rapport établi par Monsieur Paye, comprenant les plans des emplacements de parking en sous-sol et extérieur, dont question ci-dessous, resté annexé audit procès-verbal d'assemblée générale ;

Décisions nécessitant une authentification.

B. En vue de vérifier les principaux éléments de régularité formelle des décisions ainsi arrêtées, il est rappelé, sur base des déclarations du syndic ainsi que des procès-verbaux de ces assemblées ci-annexées, que :

1. ces assemblées ont été régulièrement convoquées ;
2. le bureau a constaté ce qui suit :
 - i. s'agissant de l'assemblée générale du 25 août 2014 : la présence ou la représentation de 30 copropriétaires sur 31, représentant ensemble 9.612/10.000èmes des quotités dans les parties communes ;
 - ii. s'agissant de l'assemblée générale du 17 novembre 2014 : la présence ou la représentation de 30 copropriétaires sur 32, représentant ensemble



Deuxième
rôle

(Handwritten signature)

- 9.371/10.000èmes des quotités dans les parties communes (pour ce qui concerne les décisions relatives aux emplacements de parking - cession) ;
- iii. s'agissant de l'assemblée générale du 16 novembre 2015 : la présence ou la représentation de 30 copropriétaires sur 32, représentant ensemble 9.372/10.000èmes dans les parties communes de l'immeuble ; ces assemblées ont donc pu délibérer valablement sur les points repris à l'ordre du jour, conformément aux dispositions légales ;
3. conformément aux dispositions de l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o e) et § 3 alinéa 2 du Code Civil, les décisions qui précèdent nécessitaient une majorité de vote de quatre-cinquièmes des voix.

Les décisions qui précèdent ont été prises aux majorités suivantes :

1. décision de vente des caves nouvelles : unanimité ;
2. décision de création de 4 emplacements de parking supplémentaires (désaffectation de parties communes) : non : 1.269 ; abstention : 359 ; oui : surplus ;
3. décision de cession des emplacements de parking nouvellement créés selon ordre de priorité 1. aux copropriétaires ne disposant pas de parking : unanimité ; 2. aux copropriétaires disposant déjà d'un emplacement de parking : unanimité ; aux personnes extérieures à l'immeuble : non ;
4. mandat au syndic pour signer l'acte notarié requis : unanimité ;
5. décision de modification des quotes-parts dans les parties communes attachées aux parties privatives, en suite de la décision qui précède – approbation du rapport de Monsieur PAYE, resté annexé audit procès-verbal d'assemblée générale : non : 716 ;

De sorte qu'elles ont été valablement adoptées.

4. les procès-verbaux de ces délibérations, dressés par le syndic dans le respect de l'article 577-6, § 10, revêtus des signatures du président de séance, du secrétaire désigné lors de l'ouverture de celle-ci et de celles tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou de leurs mandataires demeureront annexés aux présentes ;
5. le notaire observe que ces décisions datent de plus de 4 mois, de sorte qu'elles ne sont pas susceptibles d'annulation ou de réformation, conformément à l'article 577-9, § 2 du Code civil et ce, sans préjudice au droit d'action des occupants ou titulaires de droits réels ou personnels non titulaire du droit de vote valable pendant 3 mois à dater de la communication de la décision, conformément à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

CECI EXPOSE, Réquisition

- En suite de quoi, en vue d'assurer la pleine exécution à ces décisions, le syndic de copropriété nous requiert d'acter les décisions suivantes prises par l'assemblée générale dont question ci-dessus :

a) Adaptation de la description des parties communes et privatives compte tenu de la configuration réelle des lieux - Désaffectation du régime de copropriété forcée en un régime de copropriété et indivision ordinaire -

Modification des quotes-parts dans les parties communes attachées à certaines entités privatives

- L'assemblée générale a décidé d'adapter les statuts et la description des parties privatives (caves et emplacements de parking intérieurs et extérieurs) à la configuration réelle des lieux, de sorte que cette description résulte, pour les parties ainsi modifiées, des plans de modification des parkings en sous-sol et du plan de modification des parkings extérieurs, dressés par Monsieur Alphonse Paye, géomètre-expert représentant la SPRL « A.F. PAYE », à Bouge, rue Sur les Roches, 15, le 13 avril 2015, étant précisé que pour ce qui concerne les parties non modifiées (32 appartements), la description des biens reste fondée sur les plans annexés à l'acte de base initial dont question ci-dessus.
- Ces décisions de réorganisation nécessitent une modification des statuts, de sorte que le syndic requiert le notaire soussigné d'acter les décisions à l'œuvre, comportant notamment des décisions de cessions de droits indivis de parties communes au bénéfice de parties privatives, impliquant accessoirement un passage des régimes d'indivision forcée à indivision ordinaire, ainsi que des décisions de suppression d'entités privatives et de modifications de quotes-parts dans les parties communes attribuées à certaines entités privatives, étant précisé que ces décisions sont dictées par l'intérêt collectif et répondent à une logique de réorganisation interne.
- Plus précisément, ces décisions entraînent, ainsi que cela résulte du rapport motivé dont question ci-dessous :
 - la suppression des parties communes suivantes situées en sous-sol, telles que ces parties communes figurent aux plans annexé à l'acte de base initial : les 3 vide-ordures, lesquels deviennent respectivement la cave 37, la cave 39 et un local destiné au personnel d'entretien, entraînant dès lors la création de 2 caves ;
 - la division de la cave 35 en caves 35 et 36, entraînant la création d'une cave ;
 - le remplacement des anciens emplacements de parking extérieurs numérotés 24 à 30, leur redistribution, de sorte que ces emplacements deviennent les emplacements de parking 24 à 34, emportant création de 4 emplacements de parking extérieurs ;
 - la suppression des emplacements de parkings intérieurs 6, 19 et 20 et la redistribution des emplacements de parking situés en sous-sol.
- Dans le prolongement de cette décision, l'assemblée générale a constaté que les décisions qui précèdent entraînent une modification des quotités dans les parties communes attachées aux entités privatives 'caves' et 'emplacements de parking', les quotités dans les parties communes attachées aux entités privatives 'appartement' restant inchangées, et a dès lors décidé, en exécution de ce qui précède, d'amender le descriptif des lots existant au sein de ladite copropriété, ainsi que repris dans la coordination qui suit.
- L'établissement des nouvelles quotités résulte du rapport établi conformément à l'article 577-4 § 1^{er} du Code civil, par Monsieur Alphonse Paye, représentant la SPRL « A.F. PAYE », dont le siège est à Bouge, rue sur les Roches, 15, en date du 13 avril 2015, lequel restera annexé au présent acte.



Troisième
rôle

(Handwritten signature)

- Pour autant que de besoin, le notaire instrumentant a informé les organismes bénéficiant d'inscription hypothécaire sur certaines des entités privatives prémentionnées, de la modification des quotes-parts dans les parties communes attachées auxdites entités privatives.
- A ce jour, les organismes concernés ont soit marqué leur accord pour autant que de besoin, soit n'ont pas réagi à cette information.

b) Vente de trois caves et d'un emplacement de parking ainsi créés :

- Suite à ce qui précède, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé la vente des nouvelles entités privatives ainsi créées.
- En exécution de ce qui précède, le syndic représentant l'association des copropriétaires, nous requiert d'acter la vente :
 - o à Madame **DE RIJCK Delphine**, comparante sub 2/, ici présente et qui accepte expressément et déclare acquérir en totalité en nom personnel, de tous les droits en pleine propriété dans les biens suivants :

VILLE DE NAMUR – 4^{ème} DIVISION – JAMBES – 2^{ème} DIVISION]

Dans l'immeuble à appartement multiples, dénommé "RESIDENCE LE SEDROCH" érigé sur une parcelle de terrain sise rue Pierre du Diable, 14, cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 146/A pour une contenance de 13 ares 38 centiares :

1. La cave dénommée "36", reprise sous identifiant parcellaire numéro E 146 A P0037, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre dix millièmes des parties communes dont le terrain.

2. La cave dénommée "37", reprise sous identifiant parcellaire numéro E 146 A P0038, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.

o à Monsieur **JUMET Joël**, comparant sub 3/, ici présent et qui accepte expressément et déclare acquérir en totalité en nom personnel, de tous les droits en pleine propriété dans le bien suivant :

VILLE DE NAMUR – 4^{ème} DIVISION – JAMBES – 2^{ème} DIVISION]

Dans l'immeuble à appartement multiples, dénommé "RESIDENCE LE SEDROCH" érigé sur une parcelle de terrain sise rue Pierre du Diable, 14, cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 146/A pour une contenance de 13 ares 38 centiares :

1. La cave dénommée "39", reprise sous identifiant parcellaire numéro E 146 A P0039, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : huit dix millièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'emplacement de parking dénommé "31", situé dans la cour, comprenant : (identifiant parcellaire E146A P0040)

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;
- b) en copropriété et indivision forcée : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.

Ci-après désignés 'le bien', sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

CONDITIONS GENERALES :

1.- Occupation – Propriété - Jouissance

- Chacun des cessionnaires aura seul la propriété et la jouissance du bien prédécrit qu'il acquiert à compter de ce jour par la prise de possession réelle, lesdits biens étant libres de toute occupation et de tout bail.

2.- Contributions - Taxes - Impôts - Précompte immobilier

- Chacun des cessionnaires paiera seul à compter de ce jour toutes les taxes et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur lesdits biens.

3.- État – contenance – servitudes

- Chacun des cessionnaires prendra le bien acquis dans l'état où il se trouve, sans pouvoir prétendre à l'indemnité ou réduction de l'estimation ci-avant, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de constructions, apparents ou occultes, vétusté ou autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit, s'il échet, pour erreurs dans les contenances indiquées, toute différence entre cette contenance et celle existant réellement excédât-elle un vingtième devant faire profit ou perte pour le cessionnaire, sans recours contre le cédant.
 - Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause ne puisse donner plus de droits à qui que ce soit, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.
 - A l'égard des cessionnaires, le cédant déclare qu'il n'en a concédé aucune, et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, sous réserve de ce qui est éventuellement stipulé dans l'acte de base avec règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. Le cessionnaire fera son affaire personnelle d'éventuelle servitude, et est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du cédant, à cet égard.
 - Pour autant que de besoin il est précisé que les dégâts éventuels causés par les tuyauteries communes passant par la cave 37 seront à charge de la copropriété.
- 4.- Assurance**
- Chacun des cessionnaires sera subrogé par le seul fait des présentes, dans tous les droits et obligations du cédant pouvant résulter de polices collectives d'assurance contre l'incendie ou autres risques relativement au bien vendu conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble.
 - Chacun des cessionnaires sera tenu de continuer ces polices d'assurances ou le syndic de l'immeuble et d'en payer les primes à compter des plus prochaines



échéances. Il leur est loisible de souscrire une couverture complémentaire à celle de la copropriété.

5.- Compteurs - Abonnements - Consommation

- Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien par une administration qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la cession et sont réservés au profit de qui de droit.

6.- Sécurité et santé des travailleurs sur les chantiers - Communication d'un DIU

a) Information générale

- Les parties ont été avisées de ce que, depuis le **1er mai 2001**, date d'entrée en vigueur au de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tout propriétaire (ou titulaire d'un droit réel impliquant une prérogative de jouissance) est tenu pour son bien privatif de constituer, d'alimenter et le cas échéant, en cas de mutation, de remettre à l'acquéreur, un dossier technique, qualifié de « *dossier d'intervention ultérieur* » (ci-après dénommé, « DIU »), dont le contenu est strictement régenté, pour un nombre élevé de travaux ou ouvrages (travaux de construction, rénovation, de transformation, de finition, d'assainissement, ...), dès qu'il fait ou a fait appel à au moins un entrepreneur et ce, afin de contribuer à la sécurité et à la protection de la santé des occupants et des travailleurs.
- La réglementation prévoit deux catégories de DIU, un dossier « simplifié » et un dossier « élaboré », en fonction de l'importance de l'immeuble et de la nature des travaux accomplis et requiert l'intervention d'un professionnel, appelé 'coordinateur de sécurité', dès que plusieurs corps de métier œuvrent ensemble sur un chantier.
- La méconnaissance de cette réglementation est pénalement sanctionnée et aucune clause ne peut favoriser un manquement à celle-ci.

b) Déclaration des parties

- Les parties ont été avisées de ce que :
 1. le DIU doit au moins comporter les éléments suivants :
 - 1) les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
 - 2) l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;
 - 3) la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux mais doit, ici, être établi que pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage, ou à des situations contenant un danger décelable ;
 2. il leur incombe, le cas échéant, de faire vérifier le contenu du DIU par un professionnel jouissant de compétences techniques en cette matière (ex. architecte, coordinateur de sécurité, ...), préalablement à la remise de celui-ci.

c) Obligation de communication du DIU

• Dûment interpellé à ce sujet, le cédant confirme en toute sincérité qu'il n'a effectué aucuns travaux qui entrent ou soient susceptibles d'entrer à sa connaissance dans le champ d'application de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles (travaux de rénovation, travaux de rafraîchissement, ...), de sorte que l'obligation pré-rappelée est, en ce qui le concerne, sans objet.

7.- Copropriété forcée – règles – comptes – informations

a. Règles applicables à la copropriété – opposabilités - subrogation

• L'ensemble immobilier est régi par des **statuts** et un **règlement d'ordre intérieur**, opposables conformément à l'article 577-10 du Code civil et transcrits ainsi que précisé ci-dessus.

• Il est également régi par les **décisions** arrêtées par l'**assemblée générale** de copropriété qui se seraient tenues avant ce jour.

b. Documents produits lors des pourparlers préliminaires

• Chacun des cessionnaires déclare être en possession d'une **copie des documents** suivants, pour les avoir reçus dès la phase des pourparlers préliminaires :

- les statuts de copropriété précités,
- le règlement d'ordre intérieur,
- les trois derniers procès-verbaux de la copropriété lesquels sont par ailleurs ci-annexés ;
- les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

c. Subrogation

• Chacun des cessionnaires est, pour autant que de besoin, **subrogé** dans tous les droits et obligations stipulés dans les statuts de copropriété et le règlement d'ordre intérieur et qui concerne le bien vendu ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent. Il est notamment subrogé dans tous les droits et obligations découlant des modifications décidés de manière régulières par l'assemblée générale, reprises dans les procès-verbaux et registres conservés par ces assemblées.

d. Coordonnées du syndic de la copropriété

• La personne désignée syndic de l'immeuble est la Société en nom collectif « FIEVET BERNARD », ainsi que précisé ci-dessus.

e. Formalité prévue à l'article 577-11 du Code civil - compte de copropriété – litige - frais

a) Formalités

• En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble a été invité à transmettre les informations et documents prévus par l'article 577-11, §§ 1 et 2 du Code civil, soit en substance :

- l'état des fonds de roulement et de réserve et pour l'un et l'autre, les décisions qui s'y rapportent, qu'il s'agisse de dépenses (entretien, réfection, investissement, achat, dette de litige, ...) ou d'appels de fonds, prises par



l'assemblée générale ou le syndic de la copropriété, au titre de travaux urgents, avant le transfert de propriété mais dont le paiement n'a pas encore été réclamé ;

- les éventuels arriérés du vendeur ;
- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété.

- Chacun des cessionnaires reconnaît avoir obtenu ces informations et documents en copie et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

b) Charges ordinaires – fonds de roulement

- Les charges ordinaires sont supportées par chacun des cessionnaires à partir de son entrée en jouissance, au *pro rata* de la période en cours, sur base d'un décompte du syndic.

c) Charges extraordinaires – fonds de réserve

- Chacun des cessionnaires supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er} de l'article 577-11 § 2, 1^o, 2^o, 3^o et 4^o du Code civil et dont question ci-avant (sous « a »), relativement au bien acquis, à dater de ce jour.

f. Autres informations liées à la copropriété

- Chacun des cessionnaires déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

STATUT ADMINISTRATIF :

I. Préambule :

A. Généralités :

1) Notion

- Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...) qui forment le statut administratif de l'immeuble, dont le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUP) disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle.

2) Obligations réciproques des parties

- De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien vendu et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

- Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administratives qui pèsent en premier lieu sur le vendeur (articles 85, 94, 96 et 152 du CWATUP, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité ou d'une invitation à l'achat, l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

3) Rétroactes de pourparlers préliminaires

- À ce propos, chacun des cessionnaires déclare que :
 - il a été expressément interpellé sur la nature de son projet,

- à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (volume bâti, aspect architectural, ...);
- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes ;
- à l'issue des négociations menées avec le vendeur, ils se sont expressément accordés sur les stipulations qui suivent.

4) Voie d'accès à l'information

- Le rédacteur de la présente convention rappelle que :
 - les 85, 445/2 et le cas échéant, 446 du CWATUP offrent à l'acquéreur la possibilité de disposer dans un délai de quarante jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien vendu, portant à la fois sur l'affectation du bien et l'existence d'éventuels permis de lotir ou d'urbanisation, permis d'urbanisme (simple, collectif ou permis d'urbanisme de constructions groupées) délivré après le 1er janvier 1977 et certificat d'urbanisme, ainsi que plus généralement à propos de toutes les "informations visées à l'article 150bis, §1er" du CWATUP ;
 - le site internet de la Région wallonne [DGO4-SPW-Aménagement et Urbanisme-Géomatique-Applications WebGIS] permet de disposer avec un degré de précision imparfait d'une information à propos du statut administratif des immeubles ;
 - il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental de l'immeuble.

5) Contrôle subsidiaire du notaire :

- Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :
 - son obligation d'information s'exerce *subsidiairement* à celle du vendeur,
 - elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
 - elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).

II. Mentions et déclarations urbanistiques visées dans le CWATUP

A. Information circonstanciée du vendeur :

- Le cédant, le cas échéant, représenté, déclare à propos des biens que, sous réserve d'éventuelles questions de dérogation ou d'incompatibilité entre règles :

1. Aménagement du territoire et urbanisme

- l'affectation et le cas échéant, les périmètres de surimpression prévus par les plans d'aménagement sont les suivants : zone d'habitat au plan de secteur ;
- *sauf ce qui suit*, le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur (il fait l'objet



d'un permis de bâtir délivré le 4 janvier 1975 par l'administration communale de Jambes en vue de construire un immeuble à appartements) ;

2. Mesures d'appropriation foncière

- il n'est ni visé par un plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un périmètre de préemption ou de remembrement,

3. Protection du patrimoine

- il n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine, ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

4. Equipements :

- le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

B. Obligations contractuelles du vendeur :

• Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer à l'avenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er [et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}] qui énumèrent les cas dans lesquels un permis d'urbanisme ou une déclaration d'urbanisme sont obligatoires.

• Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que, par conséquent, l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C. Information générale :

• Il est en outre rappelé comme de droit que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

III. Mentions environnementales

• Indépendamment des établissements qui concerneraient la copropriété, elle-même, le bien vendu ne fait l'objet ni d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni d'une déclaration environnementale (citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle, ...), de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

IV. Polices administratives spéciales non visées à l'article 85 du CWATUP

• Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières;

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

V. Etat du sol – information – garantie

a) Information générale :

- Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que:

A. À propos des obligations qui pèsent sur le vendeur :

1. la **présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de déchets et à ce titre, générer un **coût imprévu pour le propriétaire**. En tout état de cause, le détenteur de déchets, toxiques ou non, - soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...) -, est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de *gestion* (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'*assainissement* voire de *réhabilitation*, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets,
2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'**obligation d'assainissement** ou encore, n'être tenu d'adopter que des **mesures de sécurité** et le cas échéant, **de suivi**, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

B. À propos des limites qui entourent son devoir d'information dans le cadre spécifique d'une vente :

3. pour autant, en l'état du droit et indépendamment de ce qui précède,
 - en vertu de l'article 85 du CWATUP, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (DGSP), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. À ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;
 - il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol;
 - de même, est discutée en droit des contrats, la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur - non professionnel de l'immobilier - à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation, pour pouvoir valablement formuler des déclarations quant à l'état de celui-ci ;

b) Déclaration du vendeur :

- Dans ce contexte, le vendeur déclare que :
 - à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice),
 - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -,



- rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, à l'accueil d'une fonction d'habitat ;
- et que, toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec la destination future du bien.

c) Exonération de garantie (limitée) du vendeur :

- Sous le bénéfice de la sincérité de cette déclaration, l'acquéreur libère le vendeur de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques (DAS, OWD, ...).
- Toutefois, si le vendeur devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du décret (remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi, ...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'acquéreur. En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le vendeur devrait répondre de tous troubles subis par l'acquéreur, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

VI. Zone d'inondation

- Le vendeur déclare :
 - être informé des règles énoncées aux articles 124 et suivants de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition,
 - a) le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles *« l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre »* ;
 - b) il est tenu d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou réglementairement organisée ;
 - avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne a été approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif sur l'adresse électronique suivante
[<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInon>

dations&node=32&snode=321#], elle-même accessible au départ du site de la DGATLP mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales ;

- ET après vérification, le bien vendu ne semble pas repris dans une zone à risque au sens de l'article 129 de ladite loi, telle que définie par le Gouvernement wallon.

PRIX, GARANTIE, RÈGLEMENT DU PRIX, FRAIS :

I.- PRIX – PAIEMENT DU PRIX - AFFECTATION

• Les cessions sont consenties et acceptées pour et moyennant un prix de TROIS MILLE CINQ CENT EUROS (3.500,00 EUR) par cave et SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR) par emplacement de parking, à savoir :

- Sept mille euros (7.000,00 EUR) dus par Madame DE RIJCK, payé présentement par virement tiré sur le compte BE88271008507841 ;
- Dix mille cinq cents euros (10.500,00 EUR) dus par Monsieur JUMET, payé présentement par virement tiré sur le compte BE44 0621 2156 9045.

Dont quittance sous réserve d'encaissement.

• Lesdites sommes seront affectées à l'alimentation du fonds de réserve de la copropriété.

II.- FRAIS

• Les frais, droits, amendes éventuelles et honoraires des cessions sont à charge de chaque cessionnaire.

III.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

• Le cédant déclare dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce, pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS PRO FISCO :

I.- Droits d'enregistrement

A. Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

• Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture et commentaires de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

• *"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*

• Le notaire instrumentant a informé le cessionnaire de la possibilité, pendant un délai de deux ans, pour l'Administration fiscale de revoir à la hausse, la base de perception des droits d'enregistrement ainsi que de la nécessité de conserver la preuve de l'état du bien vendu, à ce jour, ainsi que toutes les pièces susceptibles de justifier une évolution d'état ou de valeur.

B. Conformément à l'article 184bis du même Code, le cessionnaire déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un Jugement ou Arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.



C. Pro fisco

- Les parties déclarent que :
 - la désaffectation de parties communes, devenues parties privatives en indivision ordinaire entre les différents copropriétaires, n'emporte aucune mutation de droits immobiliers, intervenant dans un but d'intérêt général et étant dictées par un impératif de réorganisation compte tenu de la configuration réelle des lieux ;
 - l'acte comporte néanmoins cession de droits indivis de parties privatives ainsi créées au bénéfice de Monsieur JUMET, d'ores et déjà copropriétaire dans ledit ensemble immobilier, pour un prix total de 10.500 euros. A cet égard, il est précisé que :
 - la cession de droits indivis en cause est taxée au taux de 12,5 % sur la valeur des droits cédés, tous les indivisaires n'étant pas rentrés dans l'indivision simultanément ;
 - les droits indivis cédés à Monsieur JUMET, attributaire desdits biens, correspondent à 9.792/10.000èmes, compte tenu des droits déjà détenus par Monsieur JUMET dans l'ensemble immobilier, à savoir 208/10.000èmes ;
 - la base taxable est dès lors fixée à 10.281,60 euros, sans pouvoir être inférieure au prix réellement payé à savoir 10.500 euros ;
 - de sorte que les droits afférents à cette opération s'élèvent à 1.312,50 euros ;
 - l'acte comporte également vente de parties privatives ainsi créées au bénéfice de Madame DE RIJCK, pour un prix total de 7.000 euros. A cet égard, il est précisé que cette vente est taxée au taux de 12,5 %, de sorte que les droits afférents à cette opération s'élèvent à 875 euros ;
 - au total, les droits afférents au présent acte s'élèvent à 2.187,50 euros à majorer de 100 euros pour les annexes.

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) payable sur déclaration du notaire instrumentant.

II.- Taxe sur la valeur ajoutée

- Après que le notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le cédant déclare ne pas être assujetti non exempté à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années et ne pas être membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années.

3. Modification des statuts de copropriété :

- En suite des décisions qui précèdent, ainsi qu'afin d'adapter les statuts et de les mettre à jour au regard de la loi du 6 juin 2010, le syndic nous requiert d'acter la **modification des statuts**, en ces termes, remplaçant intégralement les statuts initiaux :

A. ACTE DE BASE

a) Généralités :

1. L'ensemble immobilier est placé sous le régime de la **copropriété et de l'indivision forcée**, conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que l'ensemble immobilier sera divisé d'une part, en parties privatives (appartements, caves, emplacements de parking intérieurs et extérieurs) et d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

2. Les parties communes seront divisées en **dix mille dixmillièmes (10.000/10.000èmes)** indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent Statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'Association des copropriétaires même si les actes qui leur sont spécifiquement relatifs sont transcrits à la Conservation des hypothèques compétente au nom exclusif de l'ACP.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée, ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée. L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent de plein droit la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

3. Les comparants déclarent vouloir que chacun des lots avec ses accessoires soit susceptible de mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux, et grevés de droits réels, avec les restrictions prévues par les statuts.

4. Les propriétaires de lots, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents statuts, en ce compris le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil.

5. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droits, sans toutefois conférer une valeur conventionnelle aux prescriptions administratives, à moins d'une réquisition expresse.

b) Description du bien - Analyse et description des parties communes et privatives.

- L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été fixée sur base du rapport motivé dressé par Monsieur Alphonse Paye, géomètre-expert représentant la SPRL « A. F. PAYE », à Bouge, le 13 avril 2015, sur base des critères développés dans ledit rapport.
- Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :



Au niveau du sous-sol	Quotités actuelles
<p>1. L'emplacement de parking dénommé "1", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000 ^e
<p>2. L'emplacement de parking dénommé "2", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>3. L'emplacement de parking dénommé "3", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>4. L'emplacement de parking dénommé "4", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>5. L'emplacement de parking dénommé "5", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>6. L'emplacement de parking dénommé "7", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>7. L'emplacement de parking dénommé "8", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>8. L'emplacement de parking dénommé "9",</p>	14/10.000e

comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	
---	--



Dixième
rôle

<p>9. L'emplacement de parking dénommé "10", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>10. L'emplacement de parking dénommé "11", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>11. L'emplacement de parking dénommé "12", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>12. L'emplacement de parking dénommé "13", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>13. L'emplacement de parking dénommé "14", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>14. L'emplacement de parking dénommé "15", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>15. L'emplacement de parking dénommé "16", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>16. L'emplacement de parking dénommé "17", comprenant :</p>	14/10.000e

a) <i>en propriété privée et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	
--	--



<p>17. L'emplacement de parking dénommé "18", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>18. L'emplacement de parking dénommé "21", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>19. L'emplacement de parking dénommé "22", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>20. L'emplacement de parking dénommé "23", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatorze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	14/10.000e
<p>21. La cave dénommée "1", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	5/10.000e
<p>22. La cave dénommée "2", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	5/10.000e
<p>23. La cave dénommée "3", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	5/10.000e
<p>24. La cave dénommée "4", comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	5/10.000e

25. La cave dénommée "5" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
26. La cave dénommée "6" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
27. La cave dénommée "7" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
28. La cave dénommée "8" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
29. La cave dénommée "9" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
30. La cave dénommée "10" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
31. La cave dénommée "11" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
32. La cave dénommée "12" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
33. La cave dénommée "13" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix	4/10.000e



millièmes des parties communes dont le terrain.	
---	--

34. La cave dénommée "14" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix millièmes des parties communes dont le terrain.	4/10.000e
35. La cave dénommée "15" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix millièmes des parties communes dont le terrain.	4/10.000e
36. La cave dénommée "16" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
37. La cave dénommée "17" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
38. La cave dénommée "18" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
39. La cave dénommée "19" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
40. La cave dénommée "20" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
41. La cave dénommée "21" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	5/10.000e
42. La cave dénommée "22" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : cinq dix	5/10.000e



millièmes des parties communes dont le terrain.	
---	--

43. La cave dénommée "23" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	7/10.000e
44. La cave dénommée "24" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	7/10.000e
45. La cave dénommée "25" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
46. La cave dénommée "26" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
47. La cave dénommée "27" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
48. La cave dénommée "28" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix millièmes des parties communes dont le terrain.	4/10.000e
49. La cave dénommée "29" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix millièmes des parties communes dont le terrain.	4/10.000e
50. La cave dénommée "30" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix millièmes des parties communes dont le terrain.	4/10.000e
51. La cave dénommée "31" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix	4/10.000e



millièmes des parties communes dont le terrain.	
---	--

52. La cave dénommée "32" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
53. La cave dénommée "33" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
54. La cave dénommée "34" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
55. La cave dénommée "35" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
56. La cave dénommée "36" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre dix millièmes des parties communes dont le terrain.	4/10.000e
57. La cave dénommée "37" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	6/10.000e
58. La cave dénommée "39" , comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : huit dix millièmes des parties communes dont le terrain.	8/10.000e
Au niveau du rez-de-chaussée	
59. L'appartement dénommé " F" , situé à l'avant gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, salle de bains, water-closet, cuisine, living, deux chambres ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent trente-cinq dix millièmes des parties communes dont le terrain.	235/10.000e
60. L'appartement dénommé " G" , situé à l'avant	217/10.000e



<p>droit, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, deux chambres ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent dix-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
--	--

61. L'appartement dénommé " H " , situé à l'arrière gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, cuisine, living, salle de bains, une chambre ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent trois dix millièmes des parties communes dont le terrain.	203/10.000e
62. L'appartement dénommé " I " , situé à l'extrême droite, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, water-closet, salle de bains, cuisine, living, une chambre, une terrasse ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent dix-huit dix millièmes des parties communes dont le terrain.	218/10.000e
63. L'emplacement de parking dénommé " 24 " , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000e
64. L'emplacement de parking dénommé " 25 " , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000e
65. L'emplacement de parking dénommé " 26 " , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000e
66. L'emplacement de parking dénommé " 27 " , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000e
67. L'emplacement de parking dénommé " 28 " , situé dans la cour, comprenant :	12/10.000e



<p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
---	--

68. L'emplacement de parking dénommé " 29" , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000 ^e
69. L'emplacement de parking dénommé " 30" , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000 ^e
70. L'emplacement de parking dénommé " 31" , situé dans la cour, comprenant : c) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; d) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000 ^e
71. L'emplacement de parking dénommé " 32" , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000 ^e
72. L'emplacement de parking dénommé " 33" , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000 ^e
73. L'emplacement de parking dénommé " 34" , situé dans la cour, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des lignes au sol ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : douze dix millièmes des parties communes dont le terrain.	12/10.000 ^e
74. Le garage une voiture dénommé " 1" , situé à l'arrière, comprenant :	33/10.000 ^e



<p>a) <i>en propriété privée et exclusive</i> : le garage proprement dit avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trente-trois dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
--	--

75. Le garage deux voitures dénommé " DEUX", situé à l'arrière, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le garage proprement dit avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quarante-huit dix millièmes des parties communes dont le terrain.	48/10.000e
Au niveau du premier él'AGe	
76. L'appartement dénommé "A1", situé à l'extrême gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	327/10.000e
77. L'appartement dénommé "B1", situé au centre droite, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine équipée, living, deux chambres, deux balcons ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-trois dix millièmes des parties communes dont le terrain.	253/10.000e
78. L'appartement dénommé "C1", situé à l'avant et à l'arrière à l'extrême droite, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, cuisine, living, salle de bains, trois chambres, balcon, terrasse ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent trente-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	336/10.000e
79. L'appartement dénommé "D1", situé à l'arrière gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	256/10.000e
Au niveau du deuxième él'AGe	
80. L'appartement dénommé "A2", situé à l'extrême gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois	327/10.000e



chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	
---	--

<p>81. L'appartement dénommé "B2", situé au centre droite, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, deux balcons, trois chambres à coucher dont une située dans les combles au troisième étage, l'accès se faisant par un escalier en colimaçon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent treize dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	313/10.000e
<p>82. L'appartement dénommé "C2", situé à l'avant et à l'arrière à l'extrême droite, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, cuisine, living, salle de bains, trois chambres, balcon, terrasse et une pièce située dans les combles au troisième étage figurée aux plans sous la dénomination C2 avec accès par un escalier en colimaçon;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : quatre cent cinquante dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	450/10.000e
<p>83. L'appartement dénommé "D2", situé à l'arrière gauche, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	256/10.000e
Au niveau du troisième étage	
<p>84. L'appartement dénommé "A3", situé à l'extrême gauche, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	327/10.000e
<p>85. L'appartement dénommé "D3", situé à l'arrière gauche, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le</p>	256/10.000e



terrain.	
----------	--

<p>86. L'appartement dénommé "E3", situé à l'extrême droite, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon, une pièce située dans les combles au troisième él'AGe ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent quarante-et-un dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	341/10.000e
Au niveau du quatrième él'AGe	
<p>87. L'appartement dénommé "A4", situé à l'extrême gauche, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	327/10.000e
<p>88. L'appartement dénommé "D4", situé à l'arrière gauche, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	256/10.000e
<p>89. L'appartement dénommé "E4", situé à l'extrême droite, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent quatre-vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	287/10.000e
Au niveau du cinquième él'AGe	
<p>90. L'appartement dénommé "A5", situé à l'extrême gauche, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	327/10.000e
<p>91. L'appartement dénommé "D5", situé à l'arrière</p>	256/10.000e



<p>gauche, comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
--	--

92. L'appartement dénommé "E5" , situé à l'extrême droite, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent quatre-vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	287/10.000e
Au niveau du sixième él'AGe	
93. L'appartement dénommé "A6" , situé à l'extrême gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	327/10.000e
94. L'appartement dénommé "D6" , situé à l'arrière gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	256/10.000e
95. L'appartement dénommé "E6" , situé à l'extrême droite, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent quatre-vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	287/10.000e
Au niveau du septième él'AGe	
96. L'appartement dénommé "A7" , situé à l'extrême gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	327/10.000e
97. L'appartement dénommé "D7" , situé à l'arrière gauche, comprenant :	256/10.000e



<p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
--	--

98. L'appartement dénommé "E7" , situé à l'extrême droite, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent quatre-vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	287/10.000e
Au niveau du huitième él'AGe	
99. L'appartement dénommé "A8" , situé à l'extrême gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, salle de bains, water-closet, cuisine, living, trois chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	327/10.000e
100. L'appartement dénommé "D8" , situé à l'arrière gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.	256/10.000e
101. L'appartement dénommé "E8" , situé à l'extrême droite, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres, balcon ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : dex cent quatre-vingt-sept dix millièmes des parties communes dont le terrain.	287/10.000e
Au niveau du neuvième él'AGe	
102. L'appartement dénommé "J" , situé à gauche, comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, hall de nuit, cuisine, water-closet, salle de bains, deux chambres, un bureau, living, cinq terrasses, un débarras ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : trois cent nonante-huit dix millièmes des parties communes dont le terrain.	398/10.000e
103. L'appartement dénommé "K" , situé à droite, comprenant :	246/10.000e



<p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, water-closet, salle de bains, cuisine, living, une chambre, deux terrasses ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : deux cent quarante-six dix millièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
---	--

- Au vu de la recherche cadastrale du 2 février 2016, il apparaît que les identifiants parcellaires pour les biens repris ci-dessus sont les suivants :

Identifiant	Description	Anciennes quotités	Nouvelles quotités
E 146 A P0001	L'appartement dénommé "H" et la cave dénommée "20",	208/10.000e	208/10.000e
E 146 A P0002	L'appartement dénommé "G", les caves dénommées "7" et "9" et l'emplacement de parking au sous-sol "11".	241/10.00e	241/10.000e
E 146 A P0003	L'appartement dénommé "I", la cave dénommée "13" (15 au cadastre) et l'emplacement de parking "28" au rez-de-chaussée	238/10.000e	234/10.000e
E 146 A P0004	L'appartement dénommé "D7", la cave dénommée "17" et l'emplacement de parking "14", au sous-sol	275/10.000e	275/10.000e
E 146 A P0005	L'appartement dénommé "A8", la cave dénommée "11" et l'emplacement de parking "22",	346/10.000e	346/10.000e
E 146 A P0006	L'appartement dénommé "F", les caves dénommées "10" et "26" et l'emplacement de parking au sous-sol "9"	260/10.000e	260/10.000e
E 146 A P0007	L'appartement dénommé "A1", la cave dénommée "16" et l'emplacement de parking au sous-sol "3"	346/10.000e	346/10.000e
E 146 A P0008	L'appartement dénommé "J", la cave dénommée "1"	403/10.000e	403/10.000e
E 146 A P0009	L'appartement	334/10.000e	334/10.000e

	dénommé "A7", la cave dénommée "24"		
--	--	--	--



E 146 A P0010	L'appartement dénommé "D2", la cave dénommée "28" et l'emplacement de parking au sous-sol "13",	274/10.000e	274/10.000e
E 146 A P0011	L'appartement dénommé "D5", la cave dénommée "6" et l'emplacement de parking en sous-sol "17"	275/10.000e	275/10.000e
E 146 A P0012			
E 146 A P0013	L'appartement dénommé "A3", la cave dénommée "23" et l'emplacement de parking au sous-sol "10"	348/10.000e	348/10.000e
E 146 A P0014	L'appartement dénommé "A5", la cave dénommée "25" et le garage deux voitures dénommé "DEUX" au rez-de-chaussée,	382/10.000e	381/10.000e
E 146 A P0015	L'appartement dénommé "D6", la cave dénommée "18" + parking 13		
E 146 A P0016	L'appartement dénommé "D4", la cave dénommée "19" et l'emplacement de parking au sous-sol "5"	275/10.000e	275/10.000e
E 146 A P0017	L'appartement dénommé "A6", la cave dénommée "8" et l'emplacement de parking au sous-sol "18 "	347/10.000e	347/10.000e
E 146 A P0018			
E 146 A P0019	L'appartement dénommé "E7", la cave dénommée "34" et l'emplacement de parking en sous-sol "8"	307/10.000e	307/10.000e
E 146 A P0020	L'appartement dénommé "E8", la cave dénommée "27" et l'emplacement de parking au	307/10.000e	307/10.000e

	sous-sol "21"		
--	---------------	--	--



E 146 A P0021	L'appartement dénommé "E4", la cave dénommée "4" et l'emplacement de parking en sous-sol "2"	306/10.000e	306/10.000e
E 146 A P0022	L'appartement dénommé "A4", la cave dénommée "35" et l'emplacement de parking en sous-sol "16"	349/10.000e	347/10.000e
E 146 A P0023	L'appartement dénommé "E5", la cave dénommée "12" et l'emplacement de parking en sous-sol "4"	306/10.000e	306/10.000e
E 146 A P0024	L'appartement dénommé "D3", la cave dénommée "32" et l'emplacement de parking au sous-sol "23"	276/10.000e	276/10.000e
E 146 A P0025	L'appartement dénommé "B1" et la cave dénommée "22"	258/10.000e	258/10.000e
E 146 A P0026	L'appartement dénommé "D1", les caves dénommées "2" et "3" et l'emplacement de parking en sous-sol "15"	280/10.000e	280/10.000e
E 146 A P0027	L'appartement dénommé "A2", la cave dénommée "14"	331/10.000e	331/10.000e
E 146 A P0028	L'appartement dénommé "C1", la cave dénommée "15" (13 d'après cadastre) et les emplacements de parking "29" et "30" au rez-de-chaussée	372/10.000e	364/10.000e
E 146 A P0029	L'appartement dénommé "C2", la cave dénommée "21" et l'emplacement de parking "24" au rez-de-chaussée	469/10.000e	467/10.000e
E 146 A P0030	L'appartement dénommé "K", la cave dénommée "29" et l'emplacement de parking au rez-de-chaussée "25"	264/10.000e	262/10.000e
E 146 A P0031	L'appartement dénommé "E6", la cave	293/10.000e	293/10.000e

	dénommée 33		
E 146 A P0032	L'appartement dénommé "E3", la cave dénommée "30" et l'emplacement de parking en sous-sol "7"	359/10.000e	359/10.000e
E 146 A P0033	L'emplacement de parking "26" au rez-de-chaussée	14/10.000e	12/10.000e
E 146 A P0034	L'appartement dénommé "D8", la cave dénommée "5"	261/10.000e	261/10.000e
E 146 A P0035	L'appartement dénommé "B2", la cave dénommée "31" et l'emplacement de parking au sous-sol "12"	331/10.000e	331/10.000e
E 146 A P0036	L'emplacement de parking "27"	14/10.000e	12/10.000e
E 146 A P0037	La cave dénommée "36" = lot 36		4/10.000e
E 146 A P0038	La cave dénommée "37" = lot 37		6/10.000e
E 146 A P0039	La cave dénommée "39" = lot 38		8/10.000e
E 146 A P0040	L'emplacement de parking dénommé "31" = lot 46		12/10.000e
E 146 A P0041	L'emplacement de parking dénommé "32" = lot 47		12/10.000e
E 146 A P0042	L'emplacement de parking dénommé "33" = lot 48		12/10.000e
E 146 A P0043	L'emplacement de parking dénommé "34" = lot 49		12/10.000e

c) Précisions à propos de la distinction entre parties communes et lots privés – règlement d'ordre intérieur lié à ces points particuliers

• Après que le notaire leur ait notamment rappelé l'incidence de cette distinction sur le pouvoir de l'association des copropriétaires, sur l'imputation des franchises en cas de sinistre et sur la présomption prévue par la loi à propos des parties communes dans le silence de l'acte de base, les comparants ont décidé de ce qui suit :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, sans préjudice d'éventuelles emprises, en ce compris les trottoirs et aires engazonnées périphériques.

2. Eléments structurels de l'immeuble

- Sont communs les fondations, l'armature en béton de l'immeuble (piliers, poutres, colonnes, les socles et bandeaux des balcons et des terrasses ainsi que leur chape isolante, les hourdis, le gros-oeuvre des sols et plafonds ; les murs de façade et de pignon, les murs porteurs intérieurs, les ornements extérieurs des façades (appuis de fenêtres, garde-corps de balcon et terrasse).

- Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un mur porteur est purement mitoyen, puisqu'il ne peut servir qu'aux deux lots privatifs qu'il sépare.

- Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs, pour autant qu'ils ne soient pas un mur porteur.

3. Murs - Revêtements et enduits

- Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs; à l'extérieur, ils sont communs, avec leurs peintures et décorations y compris la face extérieure des portes d'appartements.

4. Plafonds et planchers – Revêtements et enduits

- Les revêtements et enduits des plafonds communs ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

5. Cheminées

- Les coffres, conduits et souches de cheminées sont communs.

- Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

6. Escalier – Cage et palier – Boîtes aux lettres

- L'escalier, en ce compris les marches en pierre, granito ou autre, tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés localisés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier, est commun ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

- Les boîtes aux lettres du hall d'entrée sont communes.

7. Ascenseur

- L'ascenseur, en ce compris la cabine et le mécanisme, la gaine, les locaux, l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit est un élément commun, notamment en raison de l'utilité objective qu'il présente, en ce compris pour le rez-de-chaussée.

8. Cour – aires d'accès – jardins – espaces verts :

- La cour, les aires d'accès, les espaces verts, en ce compris les éventuelles installations ou décorations florales qui s'y trouvent, les pelouses ou autres, appartiennent à la copropriété, sans préjudice le cas échéant de l'usage exclusif de jardins réservé au bénéfice de certains lots et dont les frais d'entretien et de réfection seront à charge du ou des copropriétaires concernés.

9. Terrasses et balcons :

- Les terrasses et balcons, même inclus dans la description des lots privatifs constituent des parties communes, dont l'usage exclusif est réservé aux propriétaires ou occupants des lots auxquels elles sont rattachées. Seul le revêtement en est privatif.

- S'il n'y est pas expressément dérogé, l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses et balcons - notamment en ce qui concerne les hourdis, le système d'étanchéité, les parapets - sont à charge de la copropriété, à l'exception de ce qui concerne le revêtement et pour autant que cela ne résulte pas de travaux aux parties communes.
- Par contre, les propriétaires des lots privatifs concernés supportent tous les frais de réparation et de renouvellement des dits balcons et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur lot privatif.
- Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le syndic a le droit de faire exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution est de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.
- Les occupants des lots concernés donnent accès aux dits balcons et terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux éventuels.

10. Toits :

a) Statut :

- Le toit comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes ou velux, s'ils sont immédiatement sous le toit.
- Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

b) Limites d'usage :

- Est uniquement autorisé tout passage sur les toits, rendu nécessaire par l'entretien ou la réparation de ceux-ci et plus généralement de l'ensemble immobilier dans toutes ses composantes, en ce compris des lots privatifs. A cet égard, chaque réparation, entretien, renouvellement ou autre de la structure du toit nécessitant la démolition totale ou partielle du revêtement y apposé par le propriétaire du toit, entraîne à charge de la copropriété la remise en place ou le renouvellement du dit revêtement.

11. Locaux à usage commun

- Sont parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, le local mis à la disposition du personnel d'entretien, le grenier et les tuyauteries communes de distribution.

12. Canalisations – Raccordements généraux

- Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.
- Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais



sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

- Toute panne survenue à l'intersection entre la section privative et la section commune incombe à la copropriété.

13. Electricité – Télédistribution

- Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques, pariophonie ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et le circuit de télédistribution.

14. Parties privatives

- D'une manière générale, et sauf exceptions mentionnées ci-dessus, sont considérés comme éléments strictement privatifs des appartements, caves et garages de la Résidence, tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif :

- les cloisons intérieures non portantes ; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant des biens privatifs entre eux, ou séparant des biens privatifs de parties communes ; la mitoyenneté des murs extérieurs ;
- les revêtements superficiels de sol (carrelage, plancher, ..), tant des balcons et terrasses que des locaux intérieurs, avec leur soutènement immédiat en connexion avec les éléments communs que constituent les dalles et hourdis avec leur chape isolante et leur dispositif d'étanchéité ;
- les plafonnages des murs intérieurs et le plafonnage attaché au hourdis supérieur et formant plafond ;
- les portes et fenêtres donnant sur l'extérieur avec leurs parties vitrées ; les portes et menuiseries intérieures ; la face intérieure des portes palières ;
- les équipements sanitaires (salle de bains, w-c, boiler, ..) ; les canalisations d'adduction d'eau depuis le compteur et celles d'évacuation des eaux usées, dans leur seul parcours au sein des parties privatives ;
- l'installation électrique et son alimentation par conduites particulières depuis le compteur ; l'équipement de chauffage électrique ;
- les conduites particulières du téléphone, de la télédistribution ;
- la conduite et le combiné parlophone - ouvre porte ; la sonnerie de la porte d'entrée ;
- les éventuels volets extérieurs ou tentes solaires.

15. Portes palières

- Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs, en ce compris les chambranles, sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

B. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

A. JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 1 : Utilisation du domaine commun

- Les copropriétaires et occupants de la résidence useront du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec leurs droits et ceux de leurs consorts. A cette fin , ils respecteront rigoureusement toutes les dispositions spécifiques détaillées dans le Règlement d'ordre intérieur et admettront le fait qu'à leur propos aucune tolérance ne peut, même avec le temps , devenir un droit acquis.

Article 2 : Catégories de travaux pouvant affecter les parties communes.

- Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement. Les travaux sont répartis en deux catégories :

○ Actes conservatoires et d'administration provisoire. Le Syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire , sans devoir demander l'autorisation de l'AG . Les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien , tels que ceux-ci sont fixés dans le " Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments " (C.S.T.C.) , la dernière édition devant être prise en considération.

○ Autres réparations ou travaux.

Ces travaux, et notamment ceux qui sont susceptibles d'apporter une amélioration ou un meilleur agrément à la copropriété , peuvent être demandés par le Syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins 1/5 des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'AG la plus proche ; ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des 3/4 des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

- A noter par ailleurs que, si les travaux autorisés par l'AG à un copropriétaire qui lui en a fait la demande , concernent une modification ou une réparation d'éléments de parties communes se trouvant à l'intérieur de ses locaux privés , il pourra les exécuter dans le respect des procédures particulières évoquées pour les travaux aux biens privés ; par ailleurs il en assumera la charge et les effectuera sous sa propre responsabilité.

Article 3 : Servitudes relatives aux travaux visant les parties communes.

• Si la chose s'avère essentielle, les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés (occupés ou non) pour tous contrôles , réparations ou entretien des parties communes . S'ils ne peuvent pas être présents , ils doivent obligatoirement une clef de leur local privé au Syndic ou à un mandataire - dont les coordonnées devront être communiquées au Syndic -pour rendre cet accès possible pendant la durée des travaux.

• Il y a lieu de noter par ailleurs qu'aucun copropriétaire ne pourra prétendre à une indemnisation quelconque pour le trouble résultant des travaux et réparations aux parties communes répondant à un critère d'urgence ou de nécessité , ou encore décidés par l'Assemblée générale , et cela quelle que soit la durée de l'incommodité .



Article 4 : Principes de droit applicables à la jouissance des parties privatives

- Chaque copropriétaire a le droit de disposer et de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et les lois , et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien entreprendre qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Article 5 : Règles en matière de travaux dans les biens privatifs

- Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son bien, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront éventuellement la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.
- Il en sera de même lorsqu'un copropriétaire, titulaire d'un droit de propriété sur deux appartements contigus, veut les faire communiquer en pratiquant des ouvertures dans les murs mitoyens.
- En pratique, tout copropriétaire désirant entreprendre dans ses biens privatifs des travaux susceptibles d'entraîner dans leur décours des conséquences préjudiciables pour les parties communes ou pour d'autres biens privatifs, en avertira au préalable le syndic et pourra se voir imposer l'assistance d'un architecte.
- Si un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son bien et expose de ce fait le bien commun ou d'autres parties privatives à un préjudice quelconque, le syndic a pouvoir pour faire procéder d'office à ces travaux aux frais du copropriétaire en défaut.

Article 6 : Limites de la jouissance des parties privatives.

a) Style et harmonie :

- Afin de préserver le style et le caractère de l'immeuble, les propriétaires ou occupants doivent respecter certaines règles communes en matière d'équipement et de décoration de leurs fenêtres, ou de peinture de la face extérieure de leur porte palière.
- Il en ira de même à l'occasion de travaux de réparation ou de rénovation de certains éléments privatifs visibles de la voie publique ; ce sera notamment le cas pour les châssis de fenêtres et leurs vitrages , les volets et tentes solaires , A cette occasion, et sauf dérogation expresse accordée par l'Assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des voix , les copropriétaires devront recourir exclusivement à des équipements d'un modèle défini et agréé par l'Assemblée générale des copropriétaires et déposé chez le syndic.

b) Location :

- Le copropriétaire peut donner sa partie privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel. Par ailleurs, il conserve seul le droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder ce droit à son locataire ou occupant autrement qu'en leur accordant mandat pour le représenter.

c) Caves :

- Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires de lots privatifs dans l'immeuble, et elles ne peuvent être louées qu'à des occupants ou copropriétaires de l'immeuble.

d) Emplacements de parking sous-sol :

- Ils ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires de lots privatifs dans l'immeuble ; ils pourront être loués à des copropriétaires ou à des tiers à l'immeuble.

e) Emplacements de parking extérieurs :

- Ils pourront être vendus ou loués tant à des tiers à l'immeuble qu'à des propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.

f) Garages extérieurs :

- Ils pourront être vendus ou loués à des copropriétaires ou à des tiers à l'immeuble. Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront y être installés et il est interdit d'y entreposer professionnellement des stocks de marchandises. Le cas échéant, les règles de servitudes relatives aux travaux énoncées dans la rubrique traitant des parties communes, leur seront également applicables.

B. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES (ACP)

Article 7 : Composition de l'ACP - Dénomination - Personnalité juridique

- L'Association des copropriétaires (ACP) est composée de l'ensemble de tous (sans exception) les propriétaires de parties privatives , chacun d'entre eux disposant au sein de cette ACP d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes.

- L'Association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies:

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des Statuts à la Conservation des Hypothèques compétente.

- A défaut de transcription, l'ACP ne peut se prévaloir de la personnalité juridique ; par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

- Pour la résidence "Le Sedroch", l'ACP, qui a son siège dans l'immeuble, est dénommée : ACP Le Sedroch sise à 5020 Jambes, rue Pierre du Diable, 14 - numéro d'entreprise : BCE 0850.803.727.

- L'ACP peut toutefois élire domicile et faire adresser tout courrier qui lui est destiné au bureau ou au domicile du Syndic. Tout document émanant de l'ACP mentionnera par ailleurs ses coordonnées et son numéro d'entreprise.

Article 8 : Objet social de l'ACP

- L'objet social de l'ACP consiste exclusivement dans l'administration et la conservation de l'immeuble. A cet effet, et dans cette stricte limite , elle dispose d'un pouvoir général de représenter l'ensemble des copropriétaires dans tous les actes et actions qui concernent la copropriété , y compris celui d'ester en justice tant en qualité de demandant que de défendant.



- Dans la pratique cependant, l'ACP manifestera son exercice par le truchement de divers organes :

- l'Assemblée générale en sa qualité d'organe décisionnel grâce aux options prises par l'ensemble des copropriétaires disposant, chacun pour leur part, d'autant de voix délibératives que de quotités dans les parties communes.
- le Syndic en tant qu'organe légal chargé de représenter l'ACP, tant en justice que dans les divers actes relevant de la gestion des affaires communes.

Article 9 : Patrimoine de l'ACP

- L'ACP ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.
- A ce titre, elle peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.
- Par contre, l'ACP ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes. Il résulte notamment de cette situation que, si l'ACP met en vente certains éléments des parties communes, le produit de cette vente sera réparti entre les différents copropriétaires au prorata de leurs quotités dans l'ensemble des parties communes de l'immeuble.
- Enfin, quant à l'issue de procédures en justice éventuelles ayant pour résultat une condamnation de l'ACP, il y a lieu de se référer aux articles 63 et 64 du présent Règlement de copropriété.

Article 10 : Dissolution et liquidation de l'ACP

- L'ACP est dissoute de plein droit dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit, et elle renaîtra de plein droit si l'indivision vient à renaître.
- La destruction de l'immeuble, même totale, n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'ACP ; dans ce cas, c'est l'ensemble des copropriétaires qui, réunis en Assemblée générale, devront décider à l'unanimité des voix si, oui ou non, ils vont faire procéder à la reconstruction du bâtiment et, par voie de conséquence, s'il y a lieu ou non de dissoudre l'ACP. Cette décision devra être constatée par acte authentique.
- Le juge peut pour sa part prononcer la dissolution de l'ACP, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif, comme par exemple l'impossibilité de recueillir l'unanimité des voix dans une des situations évoquées au paragraphe précédent.
- Une fois dissoute, l'ACP est réputée subsister pour les besoins de sa liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet du présent Statut, et l'ACP mentionne dans toutes les pièces émanant d'elle qu'elle est en liquidation.
- C'est en principe l'Assemblée générale qui détermine le mode de liquidation et désigne par acte authentique un ou plusieurs liquidateurs ; si l'Assemblée générale reste en défaut, c'est le Syndic qui doit assumer cette tâche.

- Le Code des Sociétés s'applique à la liquidation de l'ACP (articles 186 à 188 , 190 à 195 §1e" et 57), et la clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la Conservation des Hypothèques.

Cet acte contient :

- l'endroit désigné par l'Assemblée générale où les livres et documents de l'ACP seront conservés pendant cinq ans au moins ;
- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires , et dont la remise n'a pu leur être faite.
- Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'ACP, le Syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription de cet acte.

C. LE SYNDIC.

Article 11 : Fonction

- Pour s'assurer que soient effectivement et correctement posés les divers actes ayant trait, tant à la bonne gestion des affaires communes qu'à l'éventuelle représentation de l'ACP en justice, la copropriété a recours aux services d'un Syndic nommé par l'Assemblée générale des copropriétaires ou, à défaut, par décision du Juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Article 12 : Recrutement et nomination du Syndic.

- Généralement, la copropriété fera appel, soit à un professionnel qui répond aux critères organisant le titre et la fonction d'agent immobilier et qui est inscrit à l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), soit à une personne morale dont l'objet social concerne la gestion d'immeubles et qui s'est également vu reconnaître le titre d'agent immobilier.
- Il est toutefois possible pour un copropriétaire de proposer sa candidature à la fonction de Syndic, et cela même s'il ne répond pas aux critères de formation exigibles d'un Syndic professionnel. Une fois déposées par courrier recommandé , la ou les candidatures , sollicitées par le Conseil de copropriété ou par d'autres membres de l'ACP, voire même spontanées, sont soumises à l'Assemblée générale qui sera invitée à déterminer son choix en fonction des références des candidats et des conditions reprises dans le contrat qu'ils auront proposé de conclure avec l'ACP.
- Ce contrat devra toujours préciser :
 - sa durée, qui sera d'au moins un an et au maximum de trois ans;
 - s'il est passé avec une personne morale, l'indication précise de la ou des personnes physiques qui seront effectivement chargées de la gestion de la copropriété;
 - le relevé détaillé des pouvoirs et attributions du Syndic , tant sur le plan légal qu'en référence au Statut de la copropriété;
 - l'étendue de la responsabilité du Syndic et de ses pouvoirs de représentation;
 - le montant de la rémunération due au Syndic, qui constitue une charge commune générale;
 - les dispositions régissant les relations entre le Syndic et l'ACP.



- Nantie de ces informations, l'Assemblée générale est appelée à élire son Syndic à la majorité absolue des voix, le contrat finalisé étant cosigné par le Syndic, le Président de séance et au moins deux membres du Conseil de copropriété agissant au nom de l'ACP, et cela dans un délai maximal de 4 jours ouvrables, sous peine de caducité.

Article 13 : Publicité de la nomination du Syndic.

- A la diligence du Syndic, un extrait de l'acte faisant état de sa nomination est affiché de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de la Résidence, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission.
- Cet extrait indique, outre la date de sa nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic ou, s'il s'agit d'une Société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si cette Société s'est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises suivant la procédure fixée par la loi. Il doit de plus être complété par toutes autres indications précisant les modalités selon lesquelles chaque personne intéressée peut contacter le Syndic, et notamment les lieux et heures de consultation possible du Registre des décisions de l'Assemblée générale ou d'autres documents.

Article 14 : Pouvoirs et attributions du Syndic.

- En vertu des dispositions légales en la matière, le Syndic a la charge de :
 - convoquer l'Assemblée générale statutaire dans la période annuelle de 15 jours fixée par le Règlement de copropriété;
 - convoquer une Assemblée générale extraordinaire à tout moment, soit à son initiative, soit en réponse à une demande formulée par des membres de l'ACP ou par un Juge, chaque fois qu'une décision importante doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
 - communiquer à toute personne occupant la Résidence en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale, la date des Assemblées et le délai dans lequel elle peut formuler par écrit au Syndic ses demandes ou observations relatives aux parties communes, afin qu'il puisse à son tour en faire part à l'Assemblée. Cette communication doit se faire par affichage à un endroit bien visible des parties communes de l'immeuble;
 - assurer le secrétariat de l'Assemblée générale, rédiger le procès-verbal de ses débats et des décisions prises, le consigner dans un Registre ad hoc et en adresser copie à tous les copropriétaires;
 - mettre à jour sans délai le Règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'Assemblée générale;
 - exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée générale, en respectant au besoin le principe de mise en concurrence obligatoire d'un minimum de 3 devis établis sur base d'un Cahier des charges préalablement établi, dès qu'un marché ou contrat dépasse une limite fixée par l'Assemblée générale;
 - accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire qui, en raison de leur extrême urgence, relèvent de sa seule initiative et responsabilité et échappent à la règle de mise en concurrence sus-mentionnée;

- représenter l'ACP tant en justice que dans la gestion des affaires communes (passation d'actes authentiques,...) ;
- administrer les fonds de la copropriété et, dans la mesure du possible , les placer intégralement sur des comptes ouverts au nom de l'ACP , dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve;
- tenir les comptes de l'ACP de manière claire , précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé imposé par la loi;
- préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; soumettre chaque année ces budgets au vote des copropriétaires et à cette fin les joindre à l'ordre du jour de l'Assemblée générale appelée à se prononcer à leur sujet ;
- soumettre à l'Assemblée générale statutaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents à caractère non privé relatifs à la copropriété selon les modalités définies dans le Règlement de copropriété ou par l'Assemblée générale;
- tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale, et transmettre aux copropriétaires à première demande, et au Notaire s'il en fait la demande au Syndic dans le cadre d'actes devant être transcrits à la Conservation des Hypothèques, les noms , adresses , quotités et références des lots des autres copropriétaires;
- souscrire une assurance en responsabilité civile destinée à couvrir la conséquence des actes qu'il posera dans l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance et souscrite aux frais de la copropriété;
- solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée générale pour toute convention entre l'ACP et le Syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus , ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'ACP et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle , ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale , le Syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée générale , contracter pour le compte de l'ACP avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou , en l'absence de ce dernier, au Président de la dernière Assemblée générale , y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion , tout sinistre , un historique du compte sur lequel



les sinistres ont été réglés , ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

o conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure contenant tous les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et chantiers où une coordination doit être organisée

• Outre les pouvoirs et missions qui viennent d'être évoqués et qui relèvent de dispositions strictement légales applicables au Syndic, le Statut en détermine certaines autres qui leur sont associées . C'est ainsi qu'il sera attendu du Syndic qu'il s'acquitte des tâches suivantes :

o assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité au sein du complexe . En cas de problème grave posé par un copropriétaire , l'en aviser par lettre recommandée en lui enjoignant de prendre les dispositions appropriées et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il se verra en droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion. Si le contrevenant est un locataire, le Syndic, avant de prendre les dites mesures , en avisera le propriétaire par lettre recommandée et lui notifiera d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine , à défaut de quoi il pourra agir personnellement.

o instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre copropriétaires , en faire rapport en Assemblée générale et, en cas d'urgence , prendre les mesures conservatoires qui s'imposent.

o administrer et veiller au bon entretien de toutes les parties communes :

o procéder à l'engagement et à la direction du personnel chargé du nettoyage du complexe et de l'entretien de ses abords ; dresser rapport sur ce personnel lors de l'Assemblée générale ; le cas échéant pourvoir à son remplacement, voire à son licenciement.

o assurer le fonctionnement de tous les services généraux (électricité, distribution d'eau , ascenseur, téléphonie , parlophonie , télédistribution) .

o faire procéder à toutes installations et aménagements nécessaires et susceptibles de lui faciliter l'accomplissement de ses propres missions et d'accroître la sécurité et le confort des habitants de l'immeuble.

o souscrire au nom de l'ACP tous contrats d'assurance relatifs au personnel employé par la copropriété et aux copropriétaires mandatés par l'Assemblée générale pour assumer certaines responsabilités.

o assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.

o répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes en proportion des quotités dont ils sont redevables et leur en adresser trimestriellement le relevé pour paiement. En cas de retard de paiement, procéder aux rappels et au besoin assigner le propriétaire en défaut, les sommes dues pouvant être majorées de frais administratifs et d'intérêts de retard dont le barème , fixé par l'Assemblée générale , sera précisé dans le Règlement d'ordre intérieur. Si le défaillant est propriétaire d'un appartement donné en location, le

Syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété , le locataire étant libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au Syndic.

- A noter qu'à tout moment l'Assemblée générale pourra , par décision prise à la majorité absolue des voix , conférer d'autres pouvoirs et missions au Syndic ou au contraire le décharger de certaines missions ou limiter certains pouvoirs qui lui ont été décernés.

Article 15 : Responsabilité du Syndic.

- Le Syndic est seul responsable de sa gestion.
- Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'Assemblée générale , et cette délégation ne peut intervenir que pour une durée et à des fins déterminées.

Article 16 : Fin de fonction du Syndic . Révocation . Démission.

- Une fois arrivé à son terme , le mandat du Syndic ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction ; il pourra cependant être renouvelé pour une durée de 1 à 3 ans par décision expresse de l'Assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut toutefois donner lieu au paiement d'une quelconque indemnité.
- L'Assemblée générale peut à tout moment révoquer le Syndic à la majorité absolue des voix et sans devoir motiver sa décision , tout en lui étant redevable d'éventuelles indemnités de rupture. De même elle peut, si elle le juge opportun , lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées ; dans ce cas , le procès-verbal de l'Assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission de ce Syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle dont il bénéficiera.
- En cas d'empêchement ou de carence du Syndic , et à la requête d'un copropriétaire , le Juge de paix peut également désigner un Syndic provisoire pour la durée qu'il détermine ; le Syndic doit alors être appelé à la cause par le requérant.
- Le Syndic peut pour sa part mettre en tout temps fin à son contrat par démission moyennant préavis de minimum 3 mois , sans que celui-ci puisse porter ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil ; s'il ne peut pas prester ce préavis , il sera redevable à l'ACP d'une indemnité de rupture correspondant à 3 mois de sa rémunération , sauf s'il peut faire état de motifs personnels impérieux et légitimes justifiant sa démission.
- Le Syndic notifiera sa démission par pli recommandé transmis à la Présidence de l'Assemblée Générale.
- Lorsque le mandat du Syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'ACP avant l'échéance de son mandat non renouvelé , avant la date de sa révocation , ou encore avant la date d'envoi du pli recommandé pour signifier sa démission , subsisteront jusqu'à leur terme . Par contre , les contrats qu'il souscrirait encore après ces dates seront censés avoir été conclus irrégulièrement et engageront son entière responsabilité .



D. LE CONSEIL DE COPROPRIETE

- Dans son article 577-8/1 , la loi du 2 juin 2010 rend obligatoire , dans tout immeuble d'au moins 20 lots (à l'exclusion des caves , garages et parkings) , la constitution d'un " Conseil de copropriété " destiné à remplacer l'ancien " Conseil de gérance " .

- Compte tenu de ces dispositions légales et des règles complémentaires arrêtées par le présent Statut, les caractéristiques cette nouvelle instance se définiront comme suit :

Article 17 : Composition du Conseil de copropriété

- Tous les membres de ce Conseil sont obligatoirement des copropriétaires d'un lot au sein du Sedroch , ou des personnes pouvant leur être assimilées du fait de leur qualité soit d'indivisaire d'un lot, soit encore d'usufruitier ou de nu-propriétaire.

- Le Conseil de copropriété doit compter un minimum de trois membres , dont deux au moins habitant la Résidence ; ces membres se choisissent entre eux un(e) Président(e) , les autres membres faisant fonction d'assesseurs (et de secrétaire pour l'un d'entre eux).

- Chaque membre du Conseil de copropriété est élu individuellement et à la majorité absolue par l'AG sur dépôt d'une candidature spontanée ou répondant à des sollicitations émanant de la copropriété ; il lui est ainsi conféré un mandat d'un an , éventuellement renouvelable ; il exercera ce mandat à titre bénévole mais bénéficiera de la couverture d'une assurance en responsabilité civile souscrite par la copropriété.

- Le Syndic ne peut être membre du Conseil de copropriété ; celui-ci peut toutefois l'inviter à participer à certaines de ses réunions , mais à titre purement consultatif.

Article 18 : Missions du Conseil de copropriété

- Le Conseil de copropriété a pour tâche essentielle de s'assurer de la bonne exécution par le Syndic des différentes missions qui lui sont dévolues du fait, non seulement de la loi , mais également de certaines dispositions statutaires propres au Sedroch.

- Dans le cadre de cette surveillance , il se tiendra informé des études préalables relatives aux travaux décidés par l'AG , comme de ceux décidés par le Syndic de sa propre initiative en raison de leur urgence ; de même , il veillera à la bonne gestion des budgets engagés dans le cadre des divers chantiers que pourra nécessiter l'entretien de la Résidence;

- Outre cette mission de contrôle du Syndic , la loi autorise l'AG de confier au Conseil de copropriété d'autres responsabilités ou délégations dans la stricte mesure où :

- leur attribution ne se fera que sur décision de l'AG prise à une majorité de 3/4 des voix ;

- les missions attribuées seront très clairement explicitées dans le PV de l'AG qui en décide ;

▪ l'attribution ne vaudra que pour une année et expirera de plein droit au terme de celle-ci :

○ Les missions confiées ne devront jamais porter préjudice aux compétences spécifiques reconnues à l'AG , au Syndic , ou encore au Commissaire aux comptes.

Article 19 : Droits et devoirs du Conseil de copropriété

• Dans l'exercice de son mandat, le Conseil de copropriété :

○ pourra prendre connaissance et copie , après en avoir avisé le Syndic , de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété ;

○ n'hésitera pas à solliciter le Syndic pour que celui-ci lui fasse périodiquement part d'un compte-rendu de ses prestations et le tienne informé des problèmes éventuellement rencontrés ;

○ veillera à être associé par le Syndic à la mise au point de l'ordre du jour des AG ;

○ sera attentif aux remarques ou problèmes évoqués par les copropriétaires et résidents lors d'un contact direct ou via un courrier déposé dans la boîte-aux-lettres dédiée au Conseil de copropriété , et jouera au besoin un rôle de relais entre ceux-ci et le Syndic.

Article 20 : Rapports du Conseil de copropriété

• Le Conseil de copropriété dressera à deux reprises un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice général de son contrôle et sur les missions pour lesquelles il a pu recevoir mandat. Le Syndic les archivera au siège de l'ACP et en adressera copie à tous les copropriétaires (lors du courrier de relevé des charges communes du 1er trimestre pour le premier rapport, et avec la convocation à l'Assemblée générale statutaire pour le second).

E. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 21

• Les comptes de l'ACP doivent être établis par le Syndic de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé imposé par la loi. Pour s'assurer qu'il en est bien ainsi, l'AG désigne annuellement un Commissaire aux comptes , copropriétaire ou non , et en principe titulaire d'un diplôme sanctionnant une formation en expertise comptable , qu'elle charge d'une mission de contrôle à l'occasion de laquelle il vérifiera que :

○ les règles de comptabilité et le plan comptable sont appliqués selon les prescriptions légales;

○ les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent;

○ les dépenses sont conformes aux décisions de l'Assemblée générale;

○ la gestion répond aux normes de prudence et d'honnêteté;

○ les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers des entrées , dans les facturiers de sortie , dans les journaux financiers et des opérations diverses;



- le journal centralisateur a été mouvementé et assure l'irréversibilité des écritures;
- la répartition des charges et l'imputation des produits sont conformes à la loi et au statut.
- A cette fin , le Syndic tiendra toutes les pièces à vérifier à la disposition du Commissaire aux comptes au moins 15 jours avant la date de l'AG statutaire qui devra les approuver et lui donner décharge. De même , le Commissaire aux comptes pourra se faire assister dans son contrôle par un membre du Conseil de copropriété , voire même prendre contact avec certains copropriétaires afin de récolter des éléments d'information complémentaire qui pourraient lui être nécessaires ou utiles dans le cadre de sa mission.
- Le Commissaire aux comptes établit un rapport écrit sur son contrôle ; il détaille la manière dont il a effectué son travail et s'il a obtenu les informations demandées ; il certifie (ou refuse de certifier) que la comptabilité de la copropriété a été gérée (ou non) avec sincérité et bonne foi, que les imputations ont été arrêtées de manière correcte et que les comptes donnent (ou non) une image fidèle du patrimoine de la copropriété, de sa situation financière et des résultats. Financièrement et pénalement responsable du contenu de son rapport et de son jugement sur la comptabilité et la gestion , le Commissaire aux comptes est assuré pour se couvrir en cas de problème ; s'il est lui-même copropriétaire , son assurance est souscrite par la copropriété.

F. L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES (AG)

Article 22 : Composition de l'AG

- L'AG rassemble tous les copropriétaires , quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes .
- A noter cependant qu'en cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif, ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, - et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'AG -, le droit pour les intéressés de participer aux délibérations de l'AG leur est suspendu jusqu'à ce qu'ils aient désigné la personne qui sera leur mandataire. Si l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire , les autres intéressés désignent valablement ce dernier et communiquent par écrit son identité et son adresse au Syndic . Le mandataire désigné sera dès lors convoqué aux AG où il pourra participer aux délibérations , et il recevra tous les documents provenant de l'Association des copropriétaires (ACP) .

Article 23 : Pouvoirs de l'AG

- L'AG est l'organe décisionnel souverain de l'ACP et elle dispose de tous ses pouvoirs d'administration et de gestion , à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent Statut au Syndic et à chaque propriétaire . Au cours de ses réunions , l'AG a pour mission de débattre de tous les thèmes mis à l'ordre du jour et ayant trait à l'intérêt commun de la copropriété , et de prendre

collégalement toute décision à leur propos dans le respect des quorums et majorités prévus par la loi. A noter toutefois que toutes les décisions relevant des compétences de l'AG peuvent être prises en dehors de ses réunions si les membres de l'ACP agissent à l'unanimité et par écrit, le Syndic devant pour sa part en dresser procès-verbal ; seule exception à cette procédure simplifiée : les décisions devant être passées par acte authentique, l'AG ne pouvant disposer du pouvoir de représenter valablement l'ACP que si tous les copropriétaires sans exception interviennent.

Article 24 : Catégories d'Assemblées générales.

- On distingue:
 - l'AG ordinaire ou statutaire , convoquée par le Syndic et qui se tient d'office chaque année entre le 15 et le 30 novembre , période fixée par le Règlement de copropriété;
 - l'AG extraordinaire convoquée :
 - soit par le Syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
 - soit à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au total au moins 1/5 des quotités dans les parties communes . Leur requête doit être adressée par pli recommandé au Syndic qui, dans les trente jours de sa réception , doit à son tour convoquer en AG chacun des copropriétaires . Si le Syndic ne donne pas la suite attendue à la requête , un des copropriétaires qui l'a cosignée peut convoquer lui-même l'AG.
 - soit par réquisition judiciaire : tout copropriétaire peut en effet demander au Juge de paix d'ordonner la convocation d'une AG dans un délai qu'il fixe , afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine , lorsque le Syndic néglige ou refuse abusivement de le faire

Article 25 : Convocations à l'Assemblée générale

- Les convocations à l'AG sont adressées à toutes les personnes habilitées à y siéger et elles leur sont envoyées dans un délai de minimum 15 jours calendrier précédant la date de l'AG , ce délai pouvant être réduit à 5 jours lorsqu'une décision urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété. Cet envoi se fait à charge de l'ACP à la dernière adresse connue du Syndic à la date d'envoi, et par pli recommandé à la Poste , à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement, et par tout écrit, même non signé , de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.
- La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels se tiendra l'Assemblée ; elle en précise les points de l'ordre du jour et indique les modalités de consultation des documents qui leur sont relatifs. Il lui est par ailleurs toujours annexé un formulaire de procuration.

Article 26 : Procurations pour l'Assemblée générale

- Toute personne convoquée pour l'AG (copropriétaire effectif ou représentant d'un bien tel qu'évoqué à l'article 26) et empêchée d'y participer en tout ou en partie , peut s'y faire représenter par un mandataire de son choix (membre ou non de l'ACP), mais jamais par le Syndic. A cette fin, elle confiera à son mandataire



une procuration signée de sa main et qui, pour être valable, mentionnera expressément la date précise de la seule AG concernée, l'identité du mandataire, et le caractère de son mandat (soit général, soit spécial et ne portant spécifiquement que sur la ou les délibérations relatives à un ou quelques points précisés de l'ordre du jour).

- A noter à ce propos que :

- un document-type de procuration doit être joint à toute convocation à une AG;
- nul ne peut en principe accepter plus de trois procurations ; seule exception à cette règle, le mandataire dont le total des voix dont il dispose lui-même, et de celles de ses mandants, n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété ;
- toute procuration est vérifiée par le Bureau de L'AG qui statue souverainement sur sa validité et peut la considérer comme inexistante en cas de non-conformité ;
- seule une procuration notariée , générale ou spéciale , peut être valide pour plusieurs AG.

Article 27 : Ordre du jour de l'Assemblée générale

- L'ordre du jour de L'AG joint à la convocation est arrêté par celui qui convoque ; le plus souvent, il s'agira du Syndic assisté par le Conseil de copropriété. Il devra répondre aux critères de qualité suivants :

- être complet : une fois expédié avec la convocation à l'AG , aucun point ne pourra y être ajouté ;
- être libellé dans chacun de ses points de manière précise et explicite , toute ambiguïté pouvant devenir ultérieurement source de litige et de remise en question des décisions adoptées ;
- en regard de chacun des points portant sur un thème ou objet susceptible de déboucher sur un vote au terme de sa délibération , mentionner le type de majorité requise pour son adoption.
- être accompagné , chaque fois que cela peut être utile , d'un document annexe resituant ou apportant un éclairage complémentaire sur certains des points de l'ordre du jour, de manière à induire anticipativement la réflexion des copropriétaires à leur propos et à susciter leur intérêt à participer activement à L'AG et aux discussions qui s'y tiendront.
- A titre de simple exemple , et abstraction faite de tout autre thème pouvant y être ajouté , l'ordre du jour d'une Assemblée générale statutaire comportera toujours au moins les points suivants :
 - la désignation des membres du Bureau de l'Assemblée, Président et assesseurs;
 - l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale précédente;
 - les nominations et mandats attribués au Syndic, aux membres du Conseil de copropriété, au Commissaire aux comptes;
 - le rapport du Syndic sur sa gestion annuelle, sur le personnel engagé au service de la copropriété, sur les réparations et améliorations apportées au

complexe et celles qui sont encore à prévoir, sur son évaluation des contrats de fournitures régulières;

- la présentation par le Syndic des comptes de l'exercice annuel et l'analyse d'un tableau comparatif des charges annuelles des quatre derniers exercices, portant sur les divers postes de charges imputées aux copropriétaires;

- la présentation de son rapport par le Commissaire aux comptes ; l'approbation des comptes de la copropriété et la décharge à donner au Syndic et au Commissaire aux comptes;

- la détermination du budget prévisionnel courant et du budget prévisionnel extraordinaire ; l'alimentation d'un éventuel fonds de réserve;

- les thèmes proposés par le Conseil de copropriété et par les copropriétaires et occupants de la Résidence et qui auront été adressés au Syndic pour le 25 octobre au plus tard, soit au moins 3 semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'Assemblée générale statutaire doit se tenir ; pour leur part, les thèmes proposés mais transmis en dehors de ces délais seront simplement cités et reportés à l'ordre du jour de l'Assemblée générale suivante;

- Un éventuel point " Divers " explicité ou non figurant à l'ordre du jour ne pourra concerner qu'un échange d'informations utiles à la copropriété , sans pouvoir donner lieu à prise de décision.

Article 28 : Règles régissant la tenue de l'Assemblée générale.

- Pour être valablement constituée et se trouver en mesure de délibérer, L'AG devra répondre impérativement aux conditions suivantes :

- toutes les personnes habilitées à y participer auront été régulièrement convoquées;

- L'AG sera présidée par le (la) Président(e) du Conseil de copropriété , deux assesseurs désignés à la majorité absolue lui étant adjoints pour constituer le Bureau de l'assemblée; pour sa part, le Syndic assurera le Secrétariat de la séance;

- la composition de l'Assemblée sera établie par une liste de présence signée en début de séance par tous les membres convoqués présents et par les éventuels mandataires membres de l'ACP ou extérieurs à elle ; les procurations seront annexées à la liste de présence et celle-ci sera certifiée conforme par les membres du Bureau;

- des quorums de participation seront respectés au début de L'AG :

- soit présence effective ou représentation de plus de la moitié des copropriétaires possédant par ailleurs au moins la moitié du total des quotités dans les parties communes;

- soit présence effective ou représentation de copropriétaires totalisant plus de 3/4 du total des quotités dans les parties communes.

- si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée générale sera réunie après un délai de 15 jours au moins , et elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires , sauf pour les points requérant l'unanimité des voix .



• A noter toutefois que :

- aucune personne employée par l'ACP ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne peut participer personnellement ou comme mandataire aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée;

- le Syndic ne peut participer aux délibérations et votes de L'AG que s'il est lui-même copropriétaire

Article 29 : Règles régissant les prises de décision en Assemblée générale.

• Lorsqu'elle passe au vote au terme de ses délibérations , l'AG doit respecter les règles suivantes :

- le vote ne peut porter que sur les points dûment et explicitement inscrits à l'ordre du jour, avec mention de la majorité requise pour leur éventuelle adoption;

- lorsqu'il émet son vote , chacun des participants repris sur la liste de présence signée en début de séance (membre effectif ou mandataire) dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses propres quotes-parts de copropriété et/ou de celles qu'il représente; à noter toutefois que nul ne peut prendre part au vote , même comme mandataire , pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés;

- il est rappelé que les propriétaires indivis d'un bien privatif ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision et que , à défaut de mandataire connu , ces copropriétaires indivis d'un bien privatif ne peuvent qu'assister à l'AG à titre purement consultatif;

- tout participant à l'AG et qui se trouve contraint de la quitter avant son terme , remet le cas échéant son bulletin de vote au Bureau de l'AG et ne peut en aucune façon mandater à ce moment un autre participant pour qu'il vote en son nom après son départ;

- est considéré comme "S'abstenant" celui qui, quoique présent à L'AG, n'exprime pas son vote;

- au décompte du scrutin , ne sont prises en compte que les voix effectivement apportées par les copropriétaires présents ou représentés au moment du vote ; de ce fait, les abstentions , comme les votes nuls et blancs , ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise et ne peuvent être assimilés à des gestes d'opposition à ce qui est proposé;

- si les différents types de majorité requise doivent s'entendre comme "majorité des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote" , le vote requis à l'unanimité y fait exception et impose la présence et/ou l'adhésion effective et exclusive de la totalité des seuls copropriétaires;

- sans préjudice de la règle particulière applicable au vote requérant l'unanimité des voix , lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et qu'aucune n'obtient la majorité requise, il peut être procédé à un deuxième tour de scrutin , seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant à nouveau soumises au vote.

Article 30 : Décisions de l'AG requérant la majorité absolue (50%+1) des voix émises par les copropriétaires présents ou représentés au moment du vote (hors votes blancs ou nuls et abstentions)

- Il s'agit en pratique de toutes les décisions simples et pour lesquelles la loi , le présent statut ou le Règlement d'ordre intérieur n'imposent pas de majorité qualifiée ou l'unanimité . Ce sera entre autres le cas pour :
 - la nomination du Syndic ou sa révocation ; la désignation des membres du Conseil de copropriété et celle du Commissaire aux comptes ; la désignation des assesseurs pour le Bureau de l'AG;
 - l'approbation des comptes et les décharges à donner à leur propos;
 - l'adoption des budgets et d'un éventuel fonds de réserve , l'approbation des contrats d'entretien , de maintenance et du programme des travaux y afférant ;
 - l'engagement ou le licenciement du personnel de la copropriété sur proposition du Syndic.

Article 31 : Décisions de l'AG requérant une majorité de 3/4 des voix émises par les copropriétaires présents ou représentés au moment du vote (hors votes blancs ou nuls et abstentions)

- toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- la détermination du montant des marchés et contrats pour lesquels une mise en concurrence est obligatoire, à l'exception de ceux qui concernent les actes conservatoires relevant de la mission du Syndic;
- l'exécution de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui constituent des actes conservatoires relevant de la mission du Syndic;
- moyennant une motivation spéciale, l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui , pour une raison technique ou économique , sera assurée par l'ACP, sans pour autant modifier la répartition de leurs coûts entre les copropriétaires;
- le mandat d'une validité d'un an donné par l'AG au Conseil de copropriété pour toute nouvelle mission ou délégation ne pouvant porter que sur des actes expressément déterminés.

Article 32 : Décisions de l'AG requérant une majorité de 4/5 des voix émises par les copropriétaires présents ou représentés au moment du vote (hors votes blancs ou nuls et abstentions)

- toute autre modification aux statuts , en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- la modification des Statuts en fonction de l'art. 577-3 , alinéa 4 , du Code civil.



- sans préjudice de l'art. 577-3 , alinéa 4 , de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique , celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de L'AG suivante .

Article 33 : Décisions requérant l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

- toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;
- toute décision de L'AG portant sur la reconstruction totale de l'immeuble.
- la décision de dissoudre l'Association des Copropriétaires.
- A noter toutefois que , lorsque L'AG , à la majorité requise par la loi , décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition susceptibles de justifier une modification de la répartition des charges de copropriété , elle peut statuer, à la même majorité sur cette modification (cf majorité de 4/5) .
- Il faut également retenir que les membres de l'ACP disposent de la faculté légale de prendre à l'unanimité et par écrit toutes les dispositions relevant de la compétence de l'AG , à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique ; en pareil cas , le Syndic doit dresser procès-verbal de cette décision unanime de l'ACP .

Article 34 : Procès-verbal de l'Assemblée générale

- C'est le Syndic qui, en sa qualité de Secrétaire, prend en charge la rédaction du procès-verbal de chacune des réunions de l'Assemblée générale. Conformément à la loi, il est admis qu'à cette fin le Syndic se limite à rédiger en séance un simple document rappelant succinctement les thèmes soumis au vote de l'AG et mentionnant pour chacune des décisions prises les majorités obtenues et l'identification des opposants et des abstentionnistes ; il est aussi toléré que ces deux dernières données ne soient pas reprises comme telles dans le corps du PV, et figurent dans un document récapitulatif des votes, joint en annexe du PV .
- Une fois épuisés tous les points de l'ordre du jour de l'AG, il est donné lecture de ce PV qui sera alors signé par le Président et le Secrétaire de L'AG , avant d'être enfin proposé à la signature des copropriétaires et mandataires restés présents .
- Le Syndic disposera dès lors d'un délai de 30 jours pour consigner ce PV et ses annexes dans un registre ad hoc conservé au siège de l'ACP . Dans le même délai , il en adressera copie à tous les copropriétaires , en ne manquant pas d'y joindre - notamment au bénéfice de ceux qui n'ont pu participer à tout ou partie de L'AG - un document complémentaire destiné à expliciter la teneur et la portée des décisions prises , et à rappeler à toutes fins utiles les principales informations complémentaires fournies à l'occasion de cette réunion .
- Tout copropriétaire n'ayant pas reçu le PV dans le délai imparti , doit en informer le Syndic par écrit afin qu'il soit pallié sans retard à cette situation anormale .
- Les délibérations et décisions de L'AG obligent tous les copropriétaires concernés sur les différents points figurant à l'ordre du jour, que ces

copropriétaires aient été représentés ou non , ou encore qu'ils aient été opposants ou abstentionnistes . Parallèlement, tous les copropriétaires jouissent du droit de contester en justice chacune de ces décisions , l'action visant à leur annulation devant toutefois être introduite dans un délai maximum de 4 mois à compter de la date de L'AG concernée.

- A noter enfin que toute décision d'AG adoptée au terme d'une procédure écrite doit également faire l'objet d'un PV afin de pouvoir être consignée dans le registre ad hoc.

G. CHARGES ET RECETTES DE LA COPROPRIETE

Article 35 : Définition et énumération des charges communes.

- Sont considérés comme charges "communes", c'est-à-dire imputables à l'ensemble des copropriétaires :
 - les frais d'entretien général et de réparation de chacune des parties de la Résidence considérées comme communes (bâtiment, voiries et accès aux abords , espaces verts ,...);
 - les frais d'achat, d'entretien , de réparation et de remplacement des équipements et du mobilier commun dont sont dotées les parties communes (ascenseur, porte extérieure du parking sous-sol , extincteurs , parlophonie , boîtes aux lettres , éléments de décoration , ou tout autre élément pouvant être considéré comme "chose commune");
 - les frais de consommation d'électricité et d'eau de ville pour les services des parties communes;
 - la rétribution du Syndic et les frais d'administration (fournitures de bureau , correspondance ,...)
 - les primes d'assurances des choses communes , de la responsabilité civile des copropriétaires et des membres du Conseil de copropriété , de la responsabilité civile du Commissaire aux comptes si celui-ci est un copropriétaire non professionnel ;
 - tous impôts et taxes relatifs à l'immeuble à moins qu'ils n'aient été directement établis et adressés par le pouvoir administratif à chacun des copropriétaires concernés;
 - les charges salariales du personnel d'entretien , son assurance contre les accidents de travail, l'équipement matériel requis pour ses tâches ; les frais facturés par toute firme appelée à le remplacer en cas d'absence;
 - les frais de location d'un local approprié pour les Assemblées générales et pour les réunions du Conseil de copropriété;
 - les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;
 - les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Article 36 : Modalités de la répartition des charges communes.

- Le principe de répartition des charges communes est que, nées des besoins communs, elles doivent être supportées par chacun des copropriétaires en proportion des leurs quotités indivises dans les parties communes, sauf



stipulations particulières de l'Acte de base ou du présent Règlement de copropriété.

- Ainsi, l'Assemblée générale, statuant selon le cas à l'unanimité ou à la majorité des 4/5 des voix, peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout copropriétaire peut également demander au Juge de corriger le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ou encore si le calcul de cette répartition est inexact ou l'est devenu par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'AG ou du jugement coulé en force de chose jugée, le Syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine AG, sans que ce décompte doive couvrir une période excédant 5 ans.
- Ce nouveau décompte devra être approuvé par une AG convoquée par le Syndic dans les deux mois de ladite décision. Il reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les charges ont été revues à la hausse. Ces paiements devront s'effectuer sans intérêt dans les deux mois suivant l'AG qui a approuvé ce décompte.
- La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'AG ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.
- En cas de cession d'un lot, cette créance ou dette profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis, en se référant à la date du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 37 : Modalités de recouvrement des charges communes.

- Au terme de chaque trimestre, le Syndic transmettra à chacun des copropriétaires le relevé de ses charges communes pour le trimestre échu, avec mention de la date d'échéance de son paiement. Pour autant que de besoin, il ventilera ce relevé en "charges propriétaire" et "charges résident" dans le respect d'une clé de répartition arrêtée en AG et sans préjudice de toute autre disposition légale ; cette procédure permet qu'en cas de mise en location d'un bien privatif, cette part des charges communes intitulée "charges résident" puisse être récupérée par le bailleur qui la reportera comme telle au poste des "charges locatives" qu'il réclame à son locataire, sans préjudice dans ce cas de toute autre disposition contractuelle convenue entre propriétaire et locataire.
- Le Syndic, en sa qualité d'organe de l'Association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.
- A cette fin, et confronté à un copropriétaire négligent ou défaillant, il ne manquera pas de :
 - adresser des courriers de rappel avec facture alourdie de frais administratifs et d'intérêts de retard dont les montants, arrêtés en AG, figureront dans le Règlement d'ordre intérieur;

- assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues et faire appliquer les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant ; à cette occasion, le Syndic ne devra justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;
- toucher lui-même à due concurrence ou faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic par chacun des copropriétaires , pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui aura donné quittance.
- réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les parties communes, à titre de provision.
- Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure , et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte , à leur égard et à celui de leurs locataires , la mise en application éventuelle des dispositions évoquées ci-avant.

Article 38 : Charges privatives.

- Sont considérées comme telles les charges qui sont directement imputables aux copropriétaires ou résidents sans donner lieu à une quelconque répartition préalable, comme par exemple :
 - les frais de consommation individuelle d'électricité et d'eau au niveau de chacune des parties privatives;
 - les indemnités de dé-emménagement et les frais de confection des plaquettes signalétiques;
 - toute majoration des charges communes par le fait ou pour l'usage propre d'un copropriétaire ou occupant, dont le montant, à défaut d'être précis, sera fixé par l'AG à la majorité absolue.

Article 39 : Fonds de roulement.

- Géré par le Syndic, il correspond à la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision, et chacun en proportion de sa part dans les parties communes, pour couvrir toutes les charges périodiques et plus généralement les divers frais repris plus haut sous l'intitulé "Charges communes". Son montant est arrêté par l'AG et, en cas de dépenses exceptionnelles, le Syndic peut faire appel à une provision supplémentaire.
- En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'ACP pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement pour la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte en est établi par le Syndic.

Article 40 : Fonds de réserve.

- Instauré par décision de l'Assemblée générale, le "fonds de réserve" est constitué par la somme des apports de fonds périodiques payés par l'ensemble



des copropriétaires, et chacun en proportion de sa part dans les parties communes, pour constituer un "bas de laine" permettant de faire face à des dépenses exceptionnelles et non périodiques ; ce fonds est géré par le Syndic et est placé sur un compte différent de celui du fonds de roulement. En cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'Association des copropriétaires.

Article 41 : Recettes à raison des parties communes.

- Dans le cas où des recettes seraient enregistrées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans ces parties communes, sauf si l'AG, à la majorité absolue, décide d'une autre affectation comme par exemple de les verser sur le Fonds de réserve.

Article 42 : Comptes annuels du Syndic.

- Les comptes de l'ACP doivent être établis par le Syndic de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par la loi.
- Un bilan annuel, à soumettre à l'approbation de l'AG, est clôturé et dressé au terme de l'année comptable dont la date est fixée par décision prise en AG statuant à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés.
- Le Syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
- Les copropriétaires signaleront immédiatement au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater à ce propos car, une fois ces comptes validés par le Commissaire aux comptes et approuvés par l'Assemblée générale, décharge en sera donnée au Syndic.

H. ASSURANCES - SINISTRES - INDEMNISATIONS

Article 43 : Principes de base.

- Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le Syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par L'AG, le Syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
- Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par L'AG statuant à la majorité absolue des voix. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
- Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
- Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droit

réel et leur personnel, ainsi que contre le Syndic ou le Syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

- En vue de diminuer les possibilités de contestation et de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le Syndic, les locataires et tous autres occupants de la Résidence et des membres de leur personnel, à leur droit éventuel de recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de la Résidence ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

- Il en ira de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le Syndic, notamment celles des dégâts des eaux et des bris de vitrages. Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou autres occupants de leur bien, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de la Résidence sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

- Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'Association des copropriétaires. Chaque copropriétaire ou autre personne bénéficiant de la couverture d'une assurance souscrite par la copropriété, pourra en recevoir un exemplaire fourni par le Syndic.

Article 44 : Assurances souscrites par la copropriété.

a) Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance couvrira au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, les catastrophes naturelles, les conflits du travail et les attentats, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des abords et les frais d'expertise.

L'immeuble sera assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat contiendra une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant sera indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

b) Assurance "Responsabilité civile tiers"

Souscrite par le Syndic pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'AG, elle couvre la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble,



du fait de l'usage de l'ascenseur, ou pour toute autre cause imprévue dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ACP ou de l'un des copropriétaires.

c) Assurance responsabilité civile Conseil de copropriété

- Elle couvre la responsabilité civile et assure la protection juridique des membres du Conseil de copropriété dans le cadre des diverses démarches et actions qu'ils auront à poser en vertu du mandat que leur aura conféré l'Assemblée générale.

d) Assurance responsabilité civile Commissaire aux comptes

- Cette assurance est souscrite en faveur du copropriétaire non professionnel désigné par L'AG pour assumer la mission dévolue au Commissaire aux comptes.

e) Assurance du personnel salarié

- Le Syndic assurera celui-ci conformément à la loi.

Article 45 : Assurances à souscrire par les habitants de la Résidence.

a) Copropriétaires

- Sans préjudice de ce qui est mentionné ci-avant, les copropriétaires doivent souscrire personnellement une Assurance incendie couvrant leurs biens propres (Assurance "Contenu des parties privatives").

b) Locataires et autres occupants non copropriétaires.

- Outre une Assurance incendie couvrant leurs biens propres (Assurance "Contenu des parties privatives"), ceux-ci sont tenus de souscrire une "Assurance Risques locatifs" couvrant leur responsabilité pour tout dommage pouvant survenir à l'immeuble et aux tiers de leur chef (incendie , dégât des eaux ,..) et pallier ainsi leur manque de couverture par l'Assurance Responsabilité civile tiers souscrite par la copropriété au bénéfice des seuls copropriétaires.

- Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation de leurs biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

" L'occupant devra faire assurer les éléments de mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe, contre les risques d'incendies et périls connexes, et souscrire par ailleurs une Assurance Risques locatifs. Ces polices pourront être contractées auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire, tant de l'existence de ces contrats que du paiement de leurs primes annuelles, sur toute réquisition de ce dernier."

Article 46 : Surprimes

- Si une surprime concernant l'Assurance contre l'incendie est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins

les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans des frais de reconstruction éventuelle.

- Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, ont toujours la possibilité de prendre pour leur compte une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

- En cas de sinistre, et dans les deux cas susvisés, les copropriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article 47 : Franchises.

- Lorsque le contrat d'assurance des biens (Assurance incendie et périls connexes) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- l'ACP, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

- le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

- les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

- Lorsque le contrat d'Assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune.

Article 48 : Indemnisation en cas de sinistres.

a) Procédure

- A l'occasion de tout sinistre pour lequel il est possible de bénéficier de la couverture d'une assurance souscrite par le Syndic au bénéfice de la copropriété et/ou des copropriétaires, il est important que la personne responsable ou préjudiciée contacte sans le moindre retard le Syndic pour qu'il puisse en faire immédiatement la déclaration et prendre au besoin les mesures appropriées à la situation.

- Dès qu'il encaissera les indemnités allouées en fonction de la police, le Syndic devra en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par l'AG. Avant de procéder à leur libération au bénéfice des copropriétaires concernés, il pourra exiger que ceux-ci lui produisent, à leurs frais, un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de tenir compte au besoin des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires lors du règlement des indemnités.

b) Détermination du caractère "partiel" ou "total" du sinistre.

- En cas de sinistre de grande ampleur, le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes (structure et gros-oeuvre).

- La destruction est considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les 3/4 au moins de la valeur vénale normale de l'immeuble, terrain non



compris. En cas de contestation, ce degré de destruction est établi par un expert désigné par l'AG. Pour apprécier ce degré, l'expert procédera notamment par la comparaison entre la valeur de la partie détruite et celle de la partie de l'édifice qui aura échappé à la destruction ; la décision de l'expert est souveraine et à l'abri de tout recours.

c) Affectation de l'indemnité en cas de sinistre partiel.

- A moins qu'une majorité des copropriétaires n'en décide autrement à une majorité des 4/5 des voix, le Syndic emploiera l'indemnité perçue à la remise en état des lieux sinistrés.

- Si cette indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage, ou à charge de l'ACP si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

d) Affectation de l'indemnité en cas de sinistre total.

- A moins qu'une AG des copropriétaires n'en décide autrement à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, l'indemnité devra être employée à la reconstruction totale de l'immeuble.

- En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'AG qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

- Toutefois, au cas où l'AG déciderait de la reconstruction partielle de la Résidence, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande par pli recommandé dans le mois de la décision de l'AG, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Copie de cette lettre recommandée sera adressé au Syndic.

- A leur réception du courrier recommandé, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic par recommandé adressé dans les huit jours ouvrables suivant leur propre réception du courrier.

- Quant aux propriétaires qui persistent dans leur volonté de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme

équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'indemnisation. Ils disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date de l'AG ayant décidé la reconstruction partielle de la Résidence, pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble. A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

- Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par les experts nommés par le Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

- Le prix sera payé au comptant ou à raison de 1/3 au comptant et le surplus 1/3 d'année en année avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

Article 49 : Sinistre total et non-reconstruction de l'immeuble.

- En pareil cas et sur décision prise à l'unanimité des voix des copropriétaires de ne pas reconstruire l'immeuble, même partiellement, l'AG peut décider à cette même majorité de procéder à la dissolution de l'Association des copropriétaires. Les choses communes seront alors parl'AGées ou licitées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront parl'AGés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

- Une issue similaire peut survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires consiste, soit dans la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

I. ACTIONS EN JUSTICE

Article 50 : Actions en justice reconnues à l'Association des copropriétaires.

- L'ACP a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant le fait qu'elle ne dispose pas de patrimoine propre, l'ACP a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

- Le Syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'AG dans les plus brefs délais. Le Syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'AG, des actions intentées par ou contre l'ACP. Sans préjudice des éventualités évoquées aux deux derniers paragraphes de l'article 64, l'exécution



des décisions condamnant l'ACP est en principe poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Article 51 : Actions en justice individuelles reconnues à chaque copropriétaire.

- La loi reconnaît à chaque copropriétaire les pouvoirs suivants :
 - intenter seul une action relative à son lot, à condition d'en avertir au préalable le Syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires;
 - intenter une action visant à annuler ou réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG . Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois , à compter de la date à laquelle L'AG a eu lieu;
 - demander au Juge de paix d'ordonner la convocation d'une AG dans le délai que ce dernier fixe, afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le Syndic néglige ou refuse abusivement de le faire;
 - lorsque, au sein de l'AG, la majorité requise ne peut être atteinte, demander au Juge de l'autoriser à accomplir seul, aux frais de l'ACP, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. De même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'AG s'y oppose sans juste motif;
 - être déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision dans chacune des actions évoquées aux deux paragraphes précédents, pour autant qu'il n'en ait pas été débouté;
 - demander au Juge de rectifier :
 - la répartition des quotes-parts dans les parties communes si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.
 - le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de ces charges s'il est inexact ou s'il l'est devenu par suite de modifications apportées à l'immeuble.
 - demander au Juge de se substituer à l'AG et de prendre à sa place la décision requise lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement cette AG de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou les statuts;
 - demander au Juge la désignation d'un Syndic si l'AG n'en a pas désigné, ou la désignation d'un Syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du Syndic.
- A noter que, en dérogation avec ce qui est mentionné dans l'article relatif aux "Actions en justice reconnues à l'ACP ", le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'ACP, est déclarée fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est également dispensé de toute participation aux honoraires et dépens mis à charge de l'ACP.
- De même, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'ACP, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le

Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'ACP.

Article 52 : Actions en justice individuelles reconnues à tout occupant non copropriétaire.

- Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'AG (par exemple, un locataire, un usufruitier, ..), peut demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du Règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'AG adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.
- Cette action doit être intentée par l'intéressé dans les trois mois de la communication de ces nouvelles dispositions, telle qu'elle lui en aura été faite à l'initiative du Syndic par lettre recommandée à la poste.

Article 53 : Mesures transitoires prononcées par le Juge.

- A l'occasion de toute action individuelle en justice visant à faire annuler ou réformer une décision de l'AG ou une disposition du Règlement d'ordre intérieur que le plaignant estime irrégulière, ou frauduleuse, ou abusive et de nature à lui porter préjudice, le Juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la décision ou de la disposition attaquée.

J. OPPOSABILITE DES STATUT ET AUTRES ACTES

Article 54 : Les dispositions du Statut peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété (copropriétaires, acquéreurs, locataires , usufruitiers ,..).

- De même , les dispositions du Règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'AG consignées par le Syndic dans le registre déposé au siège de l'ACP peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables .
- Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le bien en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, dans la mesure expresse où les conditions suivantes auront été respectées :
 - en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du Règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de L'AG ou , à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du Syndic , par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'ACP et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.
 - en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la

communication qui lui en est faite à l'initiative du Syndic, par lettre recommandée à la poste.

- Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à L'AG .
- Afin de contribuer à la fiabilité de toute communication, chaque membre de l'ACP est tenu d'informer sans délai le Syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit de sa partie privative. En cas de transmission à titre gracieux ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel, il en informera le Syndic par pli recommandé ou contre accusé de réception, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

K. VENTE OU LOCATION D'UN LOT PRIVATIF

Article 55 : Informations à fournir avant toute cession du droit de propriété d'un lot.

- Dans cette perspective, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants , que le Syndic lui communique, sur simple demande, dans un délai de 15 jours :
 - le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;
 - le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
 - la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'AG avant la date certaine du transfert de la propriété;
 - le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
 - les procès-verbaux des AG ordinaires et extraordinaires des trois dernières années; ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
 - une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée générale de l'ACP.
- A défaut de réponse du Syndic dans les 15 jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas , avise les parties de la carence de celui-ci .

Article 56 : Informations complémentaires réclamées par le notaire en cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort.

- En telle situation , le notaire instrumentant demande au Syndic de l'ACP , par lettre recommandée à la poste , de lui transmettre les informations et documents suivants :
 - le montant des dépenses de conservation , d'entretien et de réfection décidées par l'AG ou le Syndic avant la date certaine du transfert de la propriété , mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;
 - un état des appels de fonds approuvés par l'AG avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;

- un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'AG avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;
- un état des dettes certaines dues par l'ACP à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date.
- Les documents énumérés dans l'article " Informations à fournir avant toute cession du droit de propriété d'un lot " sont demandés par le notaire au Syndic de la même manière, s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant. Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.
- A défaut de réponse du Syndic dans les 30 jours de la demande , le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.
- Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes évoquées ci-avant. Les charges ordinaires sont pour leur part supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.
- Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'AG , si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

Article 57 : Passation des actes. Frais divers.

- En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le Syndic de la date de passation de l'acte , de l'identification du lot privatif concerné , de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future , des personnes concernées.
- Le copropriétaire cédant aura à sa charge les frais de transmission de l'ensemble des informations requises , tant dans la perspective de la cession de son droit de propriété , que lors de la cession effective de celui-ci. Il sera créancier de l'ACP pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes , le décompte en étant effectué par le Syndic ; sa quote-part dans le fonds de réserve demeure quant à elle propriété de l'ACP .
- Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession , les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le Syndic par lettre recommandée à la poste , envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.
- A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les 12 jours ouvrables suivant la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant (cf Loi du 15 mai 2012).

Article 58 : Location ou mise à disposition à titre gracieux d'un bien privatif.

- Le propriétaire est tenu de remettre à son locataire ou à toute autre personne qu'il autorisera à occuper son bien à titre gratuit, un exemplaire du Règlement d'ordre intérieur et de ses éventuelles mises à jour. De même, il devra faire figurer dans le bail ou dans la convention de mise à disposition, un article stipulant que le preneur s'engage à en prendre connaissance et qu'il s'obligera à respecter ces dispositions ainsi que tous les compléments ou modifications qui pourront y être apportés.

I. DISPOSITIONS FINALES

Article 59 : Les dispositions du présent Statut sont impératives. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

- Le présent statut sera transcrit au 3^e Bureau de la Conservation des Hypothèques de Namur, et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie de l'immeuble, objet des présentes.
- Pour l'exécution des présentes, l'élection de domicile est faite par la comparante en son siège social.

FRAIS DIVERS. PENALITES . ASTREINTES

Article 60 Frais divers :

- Indemnité d'emménagement - déménagement (art.7) : 50 euros .
- Plaquettes signalétiques (art.7) : montant déterminé par le Syndic qui en fait réaliser la confection.
- Consommation d'eau (art.34) : provision trimestrielle de 35 euros et régularisation sur relevé annuel.
- Consommation d'électricité de cave privative (art.33) : montant déterminé par le Syndic sur relevé annuel.
- Copie du Statut ou du ROI de la Résidence, ou de tout autre document
- (Police d'assurance de la copropriété, Rapport d'AG ...) : montant déterminé par le Syndic.
- Indemnités pour frais et diligences occasionnés au Syndic à l'occasion de la transmission d'un lot (art.3): montant déterminé par le Syndic.

Article 61 : Pénalités - Astreintes :

- Sans préjudice du respect des procédures définies à l'article 41, les infractions au ROI constatées par le Syndic ou par le Conseil de copropriété pourront donner lieu à l'application de pénalités pécuniaires et/ou d'astreintes dont seront redevables les contrevenants. Leurs montants s'élèveront à :
 - non-respect de règles concernant l'usage des garages et emplacements de parking (art. 10 à 13) :
 - usage inapproprié de l'ascenseur en cas de déménagement (art.14), surcharge, 250 euros.

- usage inapproprié des balcons et terrasses (art.19) , encombrement du hall, des paliers et couloirs (art.21) :
- hébergement d'un animal de compagnie dénoncé comme source de nuisance (art.22) : astreinte de 10 euros par jour.
- non-respect des règles relatives à l'élimination des déchets domestiques (art.24) :
- infraction à l'une ou l'autre des interdictions énoncées au deuxième paragraphe de l'art.27 :
- non-respect des règles relatives au respect de l'esthétique de l'immeuble (art.28 et 29)) : pénalité immédiate de 100 euros (portée à 500 euros si l'infraction concerne les châssis), avec obligation d'enlever les éléments contestés et de procéder à leur remplacement par des éléments conformes dans un délai précisé, sous peine d'astreinte mensuelle s'élevant à 25 euros pour les rideaux, tentures ou stores, 50 euros pour les volets ou tentes solaires, 100 euros pour les châssis.
- La liste de ces infractions-types et des montants de leurs pénalités peut être complétée, précisée, voire amendée par décisions de l'Assemblée générale prises à la majorité absolue.

Article 62 : Indexation

- Toutes tes indemnités, pénalités et astreintes évoquées ci-dessus sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation de Royaume, l'indice de référence étant celui du mois au cours duquel le présent ROI a été soumis aux formalités d'enregistrement.
- En cas de mise en application de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle-ci sur base de la formule : indemnité de base X index nouveau index de départ
- L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée ; par ailleurs, et au besoin, le montant ainsi établi en euros sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

Article 63 : Retard de paiement

- A défaut de paiement dans le délai imparti de toute charge de copropriété , pénalité ou astreinte , et faute de démarche préalable auprès du Syndic pour justifier le retard et négocier au besoin un ajustement des modalités de règlement de la dette, le Syndic est habilité à mettre en oeuvre une procédure de recouvrement impliquant entre autres l'envoi de rappels par courrier recommandé assortis de frais de dossier de 50 euros et d'une charge d'intérêts de retard de 7% à partir de la première échéance de la facture.

RENVOI AU CODE CIVIL

Article 64 : Les statuts de la copropriété sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-4 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non-écrites dans la mesure où elles contreviendraient aux dits articles, et elles seront d'office remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur mise en application.

- De même, toute règle énoncée dans ce règlement et contrevenant à une autre disposition légale toujours en vigueur sera d'office frappée de caducité.

Article 65 : Indexation

- Toutes les indemnités, pénalités et astreintes évoquées ci-dessus sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation de Royaume, l'indice de référence étant celui du mois au cours duquel le présent ROI a été soumis aux formalités d'enregistrement.
- En cas de mise en application de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle-ci sur base de la formule : indemnité de base X index nouveau / index de départ
- L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée ; par ailleurs, et au besoin, le montant ainsi établi en euros sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

Article 66 : Retard de paiement

- A défaut de paiement dans le délai imparti de toute charge de copropriété, pénalité ou astreinte, et faute de démarche préalable auprès du Syndic pour justifier le retard et négocier au besoin un ajustement des modalités de règlement de la dette, le Syndic est habilité à mettre en oeuvre une procédure de recouvrement impliquant entre autres l'envoi de rappels par courrier recommandé assortis de frais de dossier de 50 euros et d'une charge d'intérêts de retard de 7% à partir de la première échéance de la facture.

RENOI AU CODE CIVIL

Article 67 : Les statuts de la copropriété sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-4 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non-écrites dans la mesure où elles contreviendraient aux dits articles, et elles seront d'office remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur mise en application.

- De même, toute règle énoncée dans ce règlement et contrevenant à une autre disposition légale toujours en vigueur sera d'office frappée de caducité.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

- Sur le plan légal, la Résidence " Le Sedroch " relève du régime de la " Copropriété forcée " défini par les articles 577-3 à 577-14 du Code civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.
- " Le Sedroch " associe en effet au sein d'un même immeuble résidentiel :
 - des parties privatives appartenant aux divers copropriétaires et réservées à leur usage exclusif.
 - des parties communes destinées à l'usage par l'AGé des divers copropriétaires et occupants ce qui a pour effet, d'une part qu'aucun d'eux ne peut en

revendiquer un quelconque usage exclusif, et d'autre part que la jouissance en indivision de ces parties communes

- et leur entretien génèrent non seulement des devoirs, mais également des charges qu'ils doivent supporter, chacun pour leur compte, à concurrence du nombre de quotités qui leur ont été attribuées.

- Sont considérés comme parties privatives : les 32 appartements, 38 caves, 20 emplacements de parking aménagés dans le sous-sol, 2 garages situés sur la façade arrière du bâtiment et té emplacements de parking aménagés sur la surface de terrain à l'arrière de l'immeuble.
- Sont considérés comme parties communes : le terrain de la Résidence, sa structure de base (façades , dalles d'él'AGes , murs porteurs , socles et balustrades déterrasses et de balcons, toiture), les équipements techniques généraux (ascenseur, alimentation en électricité et en eau , dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales,..), le hall d'entrée et ses accessoires, les escaliers, les couloirs, un local en sous-sol réservé au personnel d'entretien , le grenier, les trottoirs et les aires engazonnées extérieures.
- Sont par ailleurs assimilés à ces parties communes certains éléments des parties privatives qui participent sur un plan esthétique au caractère propre et spécifique de l'immeuble et qui, de ce fait, ne peuvent subir aucune modification sans accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires. Il s'agit des châssis de fenêtres et portes s'ouvrant en façade et de leur vitrage, des volets, des tentes solaires, de la face visible depuis la voie publique des garnitures de fenêtres (rideaux , tentures, stores).
- Dès sa construction , la Résidence " Le Sedroch " a été dotée d'un Statut qui rassemble toutes les dispositions légales et particulières qui lui sont applicables, et qui comporte deux volets : l'Acte de base et le Règlement de copropriété . Pour répondre à la loi, chacun de ces volets a fait l'objet d'un acte notarié authentique et a été soumis aux formalités d'enregistrement et de transcription à la Conservation des hypothèques.
- L'Acte de base reprend notamment les plans et la description précise du complexe immobilier et il détermine la répartition des quotités indivises des parties communes attribuées à chacun des lots privatifs.
- Le Règlement de copropriété détaille pour sa part tous les aspects relatifs à la gestion et à l'administration de la copropriété, et à ses relations avec la société en général.
- L'enregistrement et la transcription de ces deux actes à la Conservation des hypothèques, couplés à la situation de copropriété dans laquelle se trouvent tous les propriétaires des parties privatives et d'une quote-part des parties communes de la Résidence, permettent de réunir ceux-ci en une Association des copropriétaires ("ACP") qui est dotée d'une personnalité juridique propre et a pour objet social la bonne gestion et la conservation de l'immeuble tel que décrit dans l'Acte de base.
- Pour remplir efficacement ce rôle, l'ACP dispose d'un pouvoir général de représentation de l'ensemble des copropriétaires dans tous tes actes officiels et

mises en oeuvre des décisions concernant la copropriété, même et y compris lorsqu'il y a lieu d'ester en justice.

- Cependant, dans la pratique, l'ACP exprime en fait son exercice par le truchement de plusieurs organes :

- l'Assemblée générale des copropriétaires (AG) qui se réunit au moins une fois par an, lors de son assemblée statutaire fixée dans la deuxième quinzaine du mois de novembre et qui, à cette occasion, agit notamment en qualité d'organe décisionnel de l'ACP en proposant et en faisant adopter par vote de l'ensemble des copropriétaires toutes les options qu'elle juge appropriées au bien de la copropriété.

- le Syndic, professionnel choisi et engagé par l'AG pour assumer les différentes missions et responsabilités que lui assigne la loi en vue de l'administration et de la gestion des affaires communes, exécuter les décisions spécifiques prises en AG, et au besoin être mandaté pour représenter l'ACP devant toute instance officielle.

- le Conseil de copropriété, formé d'un groupe de copropriétaires élus par l'AG et qui ont pour mission, à titre bénévole, de contrôler la bonne exécution par le Syndic de la charge qui lui est assignée, au besoin de l'assister, voire même d'exécuter certaines tâches spécifiques que leur confie l'AG. En cas de difficulté pour joindre le Syndic, il est toujours loisible aux copropriétaires et occupants de la Résidence de soumettre au Conseil de copropriété les remarques et problèmes que leur suscitent certains aspects de leur vie dans l'immeuble. Sauf extrême urgence, ils sont cependant invités à faire part de leur souci de préférence par une note ou une demande de rencontre déposée dans la boîte aux lettres réservée au Conseil de copropriété.

- Dès son accession à la copropriété lors de l'acquisition d'un lot privatif, chaque copropriétaire reçoit obligatoirement un exemplaire du Statut de la Résidence. L'intégralité des pièces constitutives de ce Statut est par ailleurs conservée au bureau du Syndic, siège de l'ACP où, sur demande préalable, toute personne intéressée peut en prendre connaissance et, au besoin, en obtenir copie à ses frais.

- En complément de cette pièce fondamentale qu'est le Statut, il a été arrêté en Assemblée générale, à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés, un Règlement d'ordre intérieur ("ROI") fixant les limites de la jouissance des propriétaires et occupants de la Résidence et réglant un certain nombre de détails de leur vie en commun. Ce document, établi par simple acte sous seing privé, comme l'autorise la loi, est cependant soumis, tout comme le Statut, aux formalités d'enregistrement et de transcription à la Conservation des hypothèques, ce qui lui confère un caractère exécutoire, notamment en ce qui concerne les clauses à caractère sanctionnel qui peuvent y figurer.

- Un exemplaire de ce Règlement d'ordre intérieur doit d'office figurer au nombre des documents remis à chaque copropriétaire lors de l'acquisition d'un bien privatif. Toute autre personne pouvant résider au Sedroch en qualité de locataire ou comme bénéficiaire d'un bien privatif mis à sa disposition, devra

également recevoir un exemplaire de ce ROI selon des modalités définies plus loin.

- Le Syndic, pour sa part, peut en fournir contre paiement un exemplaire supplémentaire à toute personne ayant un lien quelconque avec la copropriété et qui lui en formule la demande.

FINALITES DU R.O.I. MODIFICATION

- Comme mentionné ci-avant, le ROI se penche essentiellement sur les détails de la vie quotidienne dans la Résidence et il précise les comportements attendus de chacun de ses occupants pour qu'ils développent et entretiennent au sein de leur communauté des relations de bonne intelligence, et qu'ils soient ainsi en mesure de désamorcer rapidement tout conflit potentiel qui pourrait surgir et les opposer.
- Une fois arrêtées par l'AG et actées, chacune des dispositions et contraintes de ce ROI acquièrent un caractère obligatoire, tant pour chacun des copropriétaires que pour leurs ayants droit ; c'est donc à ce titre qu'elles doivent être communiquées lors de toute aliénation du droit de propriété à leurs contractants ou à ceux qui en sont bénéficiaires.
- Au besoin, et dans le temps, certaines de ces règles pourront être modifiées ou de nouvelles leur être ajoutées par décision de l'Assemblée générale statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Ces modifications ou ajouts devront à chaque fois figurer à leur date dans le procès-verbal des Assemblées au cours desquelles elles ont été décidées. Sans préjudice de l'information écrite qui en sera fournie à chacune des personnes concernées et de l'adaptation du ROI qui sera réalisée sans délai par le Syndic, ce dernier archivera ces procès-verbaux dans un registre déposé au siège de l'ACP où toute personne concernée pourra les consulter sur place et, si elle le désire, en obtenir copie à ses frais.

PUBLICITE ET OPPOSABILITE DU R.O.I.

- Toutes les personnes résidant au Sedroch (propriétaires, locataires, ou encore bénéficiaires d'un bien privatif mis à leur disposition) et de ce fait soumises aux différentes dispositions du Règlement d'ordre intérieur et à toute décision de l'Assemblée générale, peuvent mutuellement s'en faire grief en cas de non-respect ou de manquement occasionnel. Il est donc capital qu'elles soient à tout moment correctement informées de leurs droits et obligations
 - Dans la pratique :
 - pour toutes les règles et dispositions adoptées avant la naissance de leur droit sur un bien privatif, que ce droit soit réel (achat, donation, hérit'AGe) ou personnel (location, mise à disposition d'un bien), c'est au concédant qu'incombe la responsabilité de procurer dans les temps l'information adéquate à celui qui bénéficie de la cession du bien .
- Ainsi, en cas d'achat, le vendeur veillera à ce que les documents appropriés (Statut, ROI et mises à jour) soient remis à l'acheteur par l'intermédiaire du

Notaire instrumentant ou , à défaut, par envoi recommandé effectué par le Syndic .

Par contre , en cas de location ou de mise à disposition d'un bien , le propriétaire remettra lui-même le ROI et ces mises à jour au bénéficiaire contre accusé de réception ou en en faisant mention dans le bail ; il pourra également confier cette mission au Syndic qui enverra les pièces par envoi recommandé aux frais du propriétaire. Comme mentionné plus haut, le concédant est responsable vis-à-vis de l'ACP et du bénéficiaire de droit réel ou personnel, de tout dommage résultant du retard ou de l'absence de la communication évoquée.

- pour toutes les règles et dispositions adoptées en Assemblée générale postérieurement à la naissance du droit réel ou la concession du droit personnel :
- les nouveaux copropriétaires, même absents à l'Assemblée générale, sont censés en être correctement informés par le procès-verbal de cette AG qui leur sera adressé.
- les autres habitants de l'immeuble non membres de l'Assemblée générale (locataires, bénéficiaires d'une mise à disposition d'un bien privatif) devront en recevoir notification par l'intermédiaire de leur propriétaire contre accusé de réception ou par le biais d'un envoi recommandé adressé par le Syndic à la demande et aux frais du propriétaire. Ici également et en tout état de cause, le propriétaire sera responsable de tout dommage résultant du retard ou de l'absence de la communication évoquée.

ENTRETIEN DE LA RESIDENCE

Nettoyage

- Le nettoyage de la Résidence est confié à du personnel d'entretien engagé par le Syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui ont été dévolus.
- Ce personnel d'entretien est en fait chargé d'assurer, aux jours convenus et selon les instructions reçues du Syndic ou d'un membre du Conseil de copropriété, le nettoyage des seules parties communes : accès à la Résidence, hall du rez-de-chaussée, ascenseur, cages d'escaliers et couloirs des él'AGes et des caves, trottoirs et aires d'accès vers les parkings du sous-sol et à l'arrière de l'immeuble. En cas d'absence ou de défaillance de ce personnel d'entretien, le Syndic a pour mission de prendre toute initiative, éventuellement en accord avec le Conseil de copropriété, pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer le maintien en parfait état de propreté des espaces communs.
- Il appartiendra pour leur part aux occupants de l'immeuble de coopérer au maintien de la propreté et de l'aspect net de l'ensemble des parties communes par de simples gestes, comme par exemple :
 - nettoyer personnellement et aussitôt toute souillure accidentelle dont ils seraient responsables ou qui serait imputable à leur animal domestique.
 - ouvrir les portes d'accès a la Résidence par leur poignée, et non en appliquant la main sur la vitre ce qui risque de la souiller.
 - faire un usage régulier du paillason.

- n'abandonner aucun objet ou document dans le hall d'entrée ou les couloirs de l'immeuble, de même que sur le dessus du bloc des boîtes aux lettres.

Aires engazonnées et plantations

- Pour les travaux relatifs à la réalisation et à l'entretien des plantations et aires engazonnées, le Syndic pourra passer un contrat avec une entreprise de travaux de jardinage et il s'assurera de la bonne exécution de ses tâches. Les occupants de la Résidence respecteront ces zones vertes et veilleront à ce que leurs animaux domestiques n'y abandonnent pas leurs déjections ; eux-mêmes s'abstiendront d'y rejeter mégots ou autres déchets et n'y déposeront pas de nourriture destinée aux animaux.

Entretien des parties privatives

- Tous les travaux d'entretien des éléments des parties privatives qui intéressent l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à la Résidence sa tenue de bon soin et d'entretien.

DESTINATION DES DIFFERENTES PARTIES DE LA RESIDENCE

Appartements

- Les appartements sont en principe destinés exclusivement à l'habitation résidentielle, et l'identité de leur occupant figurera sur des plaquettes nominatives fournies par le Syndic et qui seront Installées sur la boîte aux lettres de l'intéressé et au tableau sonnerie-parlophone dans le hall d'entrée.
- Toutefois, sur accord préalable de l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, et pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, les appartements du rez-de-chaussée pourront être affectés en tout ou en partie à l'exercice d'une profession libérale
- En tout état de cause, l'exercice d'une telle profession dans l'immeuble :
 - ne pourra Jamais troubler la Jouissance des autres occupants, ni nuire au caractère bourgeois et calme de la Résidence.
 - pourra être annoncé en apposant à un endroit prescrit par l'AG une plaque d'un modèle autorisé par cette même AG, indiquant le nom de de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'él'AGE qu'il occupe. Les mêmes mentions pourront être reprises sur la plaquette nominative fournie par le Syndic et qui sera apposée sur sa boîte aux lettres.
 - pourra être supprimé par décision de l'AG statuant à la majorité absolue si les conditions mentionnées ci-avant ne sont pas scrupuleusement respectées.
- Tout propriétaire d'appartement se proposant de louer son appartement veillera donc à s'assurer que son candidat locataire n'envisage pas d'y exercer une activité professionnelle ; si c'est le cas, il attirera son attention sur les conditions restrictives mentionnées ci-avant.

Caves

- Chaque appartement est doté d'au minimum une cave dont la consommation de l'équipement électrique (éclairage, prise de courant) est relevé annuellement

et facturé par le Syndic au propriétaire concerné. En cas de mise en vente d'une cave à l'initiative soit d'un copropriétaire qui veut se séparer d'une cave surnuméraire, soit de l'ACP lorsqu'il s'agit d'une cave relevant des parties communes, l'acquisition de ce local ne pourra être consentie qu'à un bénéficiaire ayant déjà lui-même la qualité de copropriétaire d'un autre bien dans la Résidence.

Combles et grenier

- Leur accès est strictement réservé au personnel mandaté par le Syndic ou le Conseil de copropriété pour assurer la maintenance de la toiture et des corniches ou celle de l'ascenseur.
- Les personnes habitant la Résidence ne sont donc pas autorisées à y accéder, pas plus qu'à y entreposer des biens ou effets personnels.

Garages et emplacements de parking

Garages privés

- Les garages privés ne pourront en aucun cas être utilisés en qualité d'entrepôt ou pour l'exercice d'une quelconque activité commerciale ou professionnelle.
- Aucun dépôt de carburant ou d'autres matières dangereuses ou inflammables n'y sera non plus autorisé.

Garage commun en sous-sol

- Ses 20 emplacements de parking , tous privatifs et numérotés, sont réservés aux véhicules automobiles des propriétaires ou des locataires habitant la Résidence , à l'exclusion des véhicules LPG , comme rappelé sur le panneau apposé à l'entrée du garage ; tes motos , vélos et voitures d'enfants peuvent également y être garés , mais uniquement aux endroits qui leur ont été destinés de manière spécifique.
- Les usagers des emplacements de parking respecteront les obligations suivantes :
 - s'interdire l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores dans la rampe d'accès et l'aire de manoeuvre du garage.
 - se rendre directement à l'emplacement qui leur est réservé, ce qui implique l'interdiction de l'arrêt sur les parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements.
 - une fois le véhicule à l'arrêt, couper immédiatement le moteur et prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de sa clef.
 - réparer les éventuels dégâts causés par eux-mêmes ou par leur véhicule , en es compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse.
 - s'interdire de laver à grande eau ou de vidanger leurs véhicules dans le garage.
 - ne pas laisser de produit inflammable sur place , la présence d'essence n'étant autorisée que dans le réservoir du véhicule ou dans un bidon de réserve situé dans le coffre.

- ne pas abandonner sur leur emplacement un véhicule non immatriculé dès lors qu'il est dépourvu de toute autre indication permettant d'identifier son propriétaire.

- Par mesure de sécurité, la porte sectionnelle du garage et la porte d'accès vers les caves doivent être fermées en permanence, et toute anomalie de fonctionnement de la porte sectionnelle sera signalée sans retard au Syndic ou à un membre du Conseil de copropriété.

Parking extérieur

- L'accès à ce parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de propriété ou de jouissance dans la Résidence. Sont toutefois tolérés les services de secours (pompiers, ambulances), les véhicules chargés d'approvisionner la copropriété ou utilisés à l'occasion d'un déménagement à condition qu'ils n'y restent que le temps nécessaire au déchargement de personnes ou de marchandises.
- Les emplacements du parking extérieur ont un caractère privatif et ils sont réservés aux copropriétaires et à leurs locataires qui en ont la jouissance. Ils sont destinés au seul stationnement de véhicules automobiles et il est interdit d'y garer des caravanes, bateaux, camions, etc... de même que tout véhicule hors d'usage ou non-immatriculé.
- Les usagers de ces emplacements feront état de leur droit en apposant au fond de celui-ci une plaque minéralogique analogue à celle de leur véhicule ; ils devront par ailleurs respecter les mêmes règles que celles édictées pour les bénéficiaires d'un emplacement dans le garage du sous-sol. Contrairement à ceux-ci, il leur sera cependant toléré de laver leur voiture sur leur emplacement, sous réserve que ce lavage soit suivi, si nécessaire, d'un nettoyage de l'endroit utilisé et de son environnement immédiat.

Autres dispositions communes aux parkings de sous-sol et extérieur

- Les détenteurs d'un droit de propriété ou de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toute conséquence d'infraction commise à ce propos par des tiers qui pourraient se revendiquer d'une autorisation émanant de leur chef.
- Les jeux (football, vélo, skateboard, roller,...) sont interdits sur la totalité des aires de roulage et des emplacements de parking.
- Le Syndic, ou un membre du Conseil de copropriété mandaté à cet effet, sera habilité à faire appel à la Police et à demander l'intervention d'une dépanneuse pour évacuer tout véhicule entravant par sa présence la libre circulation des autres usagers des parkings, ou tout véhicule abandonné sur un emplacement sans être muni de ses plaques d'immatriculation et dépourvu de tout autre élément permettant de contacter aisément son propriétaire. Cet enlèvement s'opérera aux frais des personnes en infraction avec décharge de responsabilité pour le Syndic ou son mandataire, la responsabilité du dépanneur pouvant seule être mise en cause en cas de dommage au véhicule enlevé.

ASCENSEUR

- La Résidence est équipée d'un ascenseur desservant le sous-sol et les neuf étages de l'immeuble ;
- Il est normalement destiné au seul transport des copropriétaires et occupants de ses 32 appartements, de leurs visiteurs et de leurs bagages usuels.
- En effet, en raison du caractère "unique" de cet ascenseur, son usage doit être prioritairement réservé à ces nombreux bénéficiaires et il va de soi que toute utilisation prolongée par une même personne, ou à des fins autres que celle mentionnée ci-avant, ne pourra être tolérée que si elle répond impérativement à un cas de force majeure, à l'impossibilité matérielle de se priver d'un tel recours ou encore à une situation dérogatoire définie et acceptée par l'Assemblée générale (voir article " Emménagement - Déménagement - Livraison ").
- Pour leur part, les utilisateurs de l'ascenseur adopteront une attitude courtoise en évitant de "bloquer" la cage à leur étage pour une durée excédant le seul temps minimum requis pour y pénétrer ou en sortir, en veillant à ne pas provoquer de surcharge susceptible de mettre la sécurité en risque et de causer des dégâts à l'appareil, ou encore en s'obligeant de procéder immédiatement au nettoyage de toute souillure provoquée accidentellement par eux-mêmes ou par un enfant ou un animal dont ils sont responsables. Au besoin, ils informeront de ces directives leurs visiteurs et notamment le personnel des divers corps de métier auxquels ils pourraient avoir recours pour des travaux privatifs.
- Pour mémoire :
 - l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 10 ans non accompagnés l'usage de l'ascenseur est également interdit à toute personne en cas d'incendie.
 - la cage d'ascenseur est équipée dans sa paroi latérale d'un relais téléphonique permettant à toute personne bloquée dans cette cage du fait d'une panne d'être mise en contact direct avec un service de dépannage par simple appui sur le bouton d'alarme puis, après délivrance, de signaler l'incident au Syndic ou au Conseil de copropriété.
 - en cas de tout autre dysfonctionnement ou panne de l'ascenseur, il y a lieu de prévenir en priorité et sans retard le Syndic ou un membre du Conseil de copropriété et, seulement en cas d'indisponibilité de ces derniers, de faire directement appel à la société chargée de l'entretien et du dépannage de l'appareil.

EMMENAGEMENT. DEMENAGEMENT. LIVRAISON

- Toute personne désirant emménager dans la Résidence ou en déménager est tenue de se conformer aux règles suivantes :
 - en informer au minimum une semaine avant la date prévue un membre du Conseil de copropriété ou le Syndic afin que celui-ci, personnellement ou par l'intermédiaire d'un préposé qu'il mandatera à cet effet, puisse s'assurer et dresser constat que cette opération s'effectue dans le respect des règles définies ci-dessous et qu'elle n'entraîne aucun dommage au niveau des parties communes.

- prendre au besoin contact avec l'Administration Communale (Service Domaine public et Sécurité) pour qu'une aire de stationnement soit réservée pour le véhicule du déménageur.
- prévoir le recours obligatoire à l'usage d'un élévateur extérieur installé et commandé par le déménageur ou par une entreprise équipée à cette fin, à la seule exception d'un déménagement concernant un appartement situé au rez-de-chaussée.
- considérer que si un transport est autorisé par la cage d'escalier, l'usage de l'ascenseur est pour sa part proscrit pour toute opération de déménagement ; toute infraction à cet égard sera passible de l'obligation pour le contrevenant de payer à l'ACP une indemnité compensatoire pour usage inapproprié de l'ascenseur, sur simple signification et facture que lui adressera le Syndic, sans préjudice de majoration en cas de retard de paiement. Ce n'est qu'à titre exceptionnel et strictement limité qu'un transport par ascenseur pourra être toléré à condition d'équiper au préalable les parois de sa cage par les éléments de protection tenus au sous-sol à la disposition des résidents et de réserver ce recours au seul transport de biens ou objets limités en nombre, poids et volume, ou encore s'il s'agit de la simple livraison d'un petit mobilier ou d'un appareil électro-ménager.
- En tout état de cause, il y a lieu d'également noter les points suivants:
 - lors de tout emménagement dans la Résidence, une indemnité forfaitaire d'un montant déterminé par l'AG sera de plein droit due par la personne concernée. Comme pour les frais de confection et de placement des plaquettes signalétiques , la facture en sera toujours adressée par le Syndic au propriétaire de l'appartement qui en réclamera au besoin le remboursement à son locataire. En aucun cas cette indemnité ne pourra être prise en compte au titre de couverture de dégradations commises à l'occasion de cet emménagement ; pour tout dégât imputable au déménageur, il y a donc lieu d'en dresser constat et de lui réclamer indemnisation des frais de réparation via son assurance.
 - en cas de chantier pour réparation ou rénovation au sein d'un appartement impliquant l'apport d'outillage et de matériaux et leur évacuation à l'issue des travaux, le commanditaire est tenu d'informer l'entrepreneur des règles restrictives en matière d'usage de l'ascenseur et de l'éventuelle obligation de recourir à un élévateur extérieur.
 - les frais de remise en état de toute dégradation constatée à la façade ou dans les locaux et équipements communs de la Résidence à l'occasion des manutentions évoquées ci-avant, tout comme le paiement de toute sanction pécuniaire due à l'ACP pour infraction par usage inapproprié de l'ascenseur, seront supportés par le copropriétaire ou l'occupant concerné sur facture justificative que lui adressera le Syndic.

MODE D'OCCUPATION

- Les propriétaires, les locataires, leur personnel de service et autres occupants de la Résidence devront en tout temps habiter l'immeuble en pleine conscience

des contraintes et limites qu'impose la vie en communauté. Tant dans les locaux privés que dans les parties communes, ils témoigneront de leur souci d'en jouir dans le respect de la notion juridique de " bon père de famille " et, chacun pour leur compte, ils seront particulièrement attentifs aux aspects développés ci-dessous.

Aménagement et entretien des appartements.

- Certains aspects de l'aménagement des appartements, comme les éléments de garniture des fenêtres, doivent répondre à des règles énoncées dans l'article "Respect de l'esthétique de la Résidence".
- Il est demandé aux occupants de veiller à l'entretien régulier des vitres de leurs fenêtres et porte-fenêtres.

Balcons et terrasses.

- Afin de leur conserver un aspect net, il y a lieu de respecter les règles suivantes :
 - ne pas y installer ou remiser des meubles autres que des éléments de mobilier de type terrasse ou jardin.
 - ne pas y faire sécher du linge ou des vêtements, ni y entreposer des poubelles.
 - ne pas y déposer de la nourriture ou des boissons susceptibles d'attirer les oiseaux.
 - ne pas y faire fonctionner un barbecue autre qu'électrique et accepter d'y renoncer si les occupants des appartements voisins s'en déclarent dérangés.
 - ne pas y installer une antenne parabolique ou les éléments extérieurs d'un système de climatisation, ni y exposer quelque panneau que ce soit à des fins d'annonce ou de publicité.
 - ne rien jeter à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour animaux,...
- Dans la mesure où ils le font avec discrétion et bon goût, les occupants de la Résidence peuvent cependant décorer leurs terrasses et balcons grâce à des plantes en pots ou des jardinières fleuries suspendues aux balustrades. S'ils installent ces jardinières à la face extérieure des balcons, ils assumeront toutefois l'entière responsabilité de toute dégradation à la façade ou autre incident pouvant leur être imputé de ce fait.
- Il est enfin important de maintenir dans un état permanent de propreté le sol des balcons et terrasses afin de préserver le bon écoulement des eaux pluviales vers leur exutoire. De même, il appartient à chaque copropriétaire de veiller au bon état de ce revêtement de sol (carrelage ou autre) qui est considéré comme partie privative, et d'éviter ainsi des infiltrations dans la structure du balcon ou de la terrasse dont la réparation des dommages causés pourrait lui être imputable.

Lutte contre le bruit

- Les occupants de la Résidence doivent veiller à ce que la tranquillité dans l'immeuble ne soit troublée d'aucune manière, ni en aucun moment, tant de jour que de nuit, par leur fait, celui de leurs enfants ou visiteurs, ou encore celui de leur animal de compagnie. A cette fin, ils témoigneront de leur souci constant de :

- limiter dans toute la mesure du possible les bruits transmis au départ d'un sol dur (carrelage, plancher, revêtement de type QuickStep) en évitant de porter dans leur appartement des chaussures a talons ou a semelles bruyantes (tout particulièrement dans les locaux surmontant les chambres de l'él'AGe inférieur), en équipant de patins de feutre leurs chaises, de même que les meubles qu'ils devraient déplacer.
- ne faire usage d'aucun moteur dans leur appartement à l'exception des petits moteurs de bureau ou équipant les appareils ménagers ; si ces derniers peuvent par ailleurs provoquer des vibrations (lessiveuse, essoreuse), leur usage sera interdit après 22 heures.
- équiper de dispositif atténuant les parasites tout appareil dont le fonctionnement serait susceptible de perturber les réceptions.
- user de leur poste de radio, de leur téléviseur, chaîne de reproduction musicale, voire instrument de musique de manière telle que leur volume sonore n'incommoder pas les occupants de l'immeuble ; dès 22 heures, adapter ce volume à un niveau approprié au droit au sommeil de leurs voisins immédiats en n'hésitant pas, au besoin, à s'équiper personnellement d'un casque amplificateur individuel.
- éviter en tout temps les claquements de portes et les conversations bruyantes dans les couloirs, et tout particulièrement tôt le matin ou lors du départ tardif de leurs visiteurs.
- accepter, en cas de "dérapage", qu'un voisin puisse exprimer son dérangement de manière pondérée et convenir avec lui des mesures appropriées qui permettront d'y répondre adéquatement.

Respect des parties communes.

- Le hall d'entrée, les escaliers, paliers et couloirs du sous-sol et des él'AGES doivent être maintenus libres en tout temps et il ne pourra jamais y être placé ou entreposé quoi que ce soit, cette interdiction visant tout spécialement les voitures ou jouets d'enfants, les caisses de déménagement ou tout matériel en instance de livraison. De même, rien ne pourra être fixé aux murs des espaces communs, sinon par les copropriétaires et sur accord préalable du Conseil de copropriété ; lors de toute cession de son bien, le copropriétaire désirant reprendre ces éléments de décoration devra supporter les frais de remise en état de tout mur commun endommagé de son fait.
- Il ne pourra être fait dans les couloirs et autres parties communes aucun travail de ménage privatif. Pas plus que sur les balcons et terrasses, ou encore par les fenêtres, les tapis et carpettes ne pourront y être battus ou secoués ; pour leur entretien, les occupants devront, là où ils se trouvent, faire usage d'appareils ménagers appropriés à cette fin. Enfin et en tout temps, les jeux et ébats des enfants seront interdits dans les lieux communs, et notamment dans le hall d'entrée, le parking du sous-sol et le parking extérieur.

Animaux

- A dater de l'adoption par l'AG du présent ROI, les occupants de l'immeuble conservent la faculté d'héberger dans leur appartement un petit animal de

compagnie (à la stricte exclusion de chien ou de chat, à préciser dans tout bail), à condition de prendre conjointement et en toute circonstance les mesures appropriées pour que cette situation n'altère en rien, ni même de façon sporadique, la tranquillité et/ou la sécurité des autres résidents. Si l'animal devient source de nuisance par bruit, odeur, ou autrement, et fait l'objet d'une plainte motivée et écrite transmise au Syndic, celui-ci a charge de réagir selon la procédure définie aux articles 41 et 47 du ROI. Toutefois et par mesure de tolérance, les seuls chiens et chats déjà hébergés dans la Résidence à la date de la mise en application de ce ROI pourront être conservés par leur propriétaire dans le respect absolu des règles sus-mentionnées.

• Pour leur sécurité propre et celle des autres habitants de la Résidence, il est recommandé aux copropriétaires et autres occupants de l'immeuble :

- de veiller à ce que la deuxième porte d'entrée de l'immeuble, au fond du hall, soit toujours correctement fermée et de n'en commander l'ouverture par le biais de l'ouvre-porte de l'appartement qu'à ses propres visiteurs ou personnes attendues, et après que ceux-ci se soient clairement identifiés au parlophone.
- d'éviter, en cas d'ouverture de la porte au fond du hall, soit pour sortir de l'immeuble ou pour y rentrer, de permettre par la même occasion à des personnes inconnues de pénétrer dans la Résidence sous prétexte " de profiter de la porte ouverte " ou " parce que la sonnette est en panne ".
- d'interdire l'accès de la Résidence à des mendiants ou colporteurs.
- de fermer à clef entre 21 h et 6 h la porte du sas caves - parking sous-sol.
- de munir l'entrée de leur appartement privatif d'un dispositif anti-intrusion de type porte blindée ou porte à âme pleine indémontable et équipée d'une serrure de sûreté avec minimum trois points de verrouillage.
- d'avertir immédiatement le Syndic et le Conseil de copropriété en cas de vol ou de perte de la clef de la porte d'entrée. Le Syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure et à la distribution d'une nouvelle clef aux copropriétaires et ayants droit à titre de charge générale s'il est établi par une déclaration en bonne et due forme auprès de la Police que cette situation est consécutive à un vol, et si ce n'est pas le cas, aux frais de la personne qui a perdu la clef.
- de ne jamais faire usage de l'ascenseur en cas d'incendie, mais éventuellement des escaliers en cas de stricte nécessité. En effet, à moins que le feu ne se soit propagé dans son lot privatif, il est recommandé à l'occupant d'y rester, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

Collecte des déchets et encombrants.

• Les occupants de la Résidence respecteront scrupuleusement pour l'élimination de ces déchets les consignes diffusées par l'organisme collecteur et les services de la Ville :

- sacs-poubelle réglementaires pour les déchets ménagers et les autres déchets résiduels de petite taille qui ne peuvent faire l'objet d'un recyclage.
- sacs réglementaires PMC pour les bouteilles et flacons en plastique, les emballages métalliques et les cartons à boisson.

- sacs réglementaires pour les déchets organiques pré-triés,
- boîtes en carton ou simples paquets ficelés (sans fermeture par bande adhésive ou suremballage plastique) pour les journaux, revues, papiers et emballages carton.
- Ces sacs et paquets de déchets seront déposés en bord de la voirie publique dans les seules plages-horaires déterminées par les services responsables de leur collecte. Tout dépôt anticipé (avant 18 h la veille du jour de collecte) ou tardif (après le passage du camion collecteur) est passible d'une amende administrative.
- A noter qu'avant leur dépôt en bord de voirie, ces déchets ne peuvent pas être stockés dans le garage sous-sol.
- Les objets " encombrants " peuvent être enlevés pour le compte de la Ville par appel au service' de la Ressourcerie namuroise.
- Les bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent sont à éliminer dans les Bulles à verre.

Accès aux parties privatives

- Dès lors que le Syndic se voit contraint de faire procéder à l'examen de choses communes (toiture, façade , balcon), ou d'y faire entreprendre tout entretien ou réparation alors qu'elles ne sont accessibles que via des parties privatives, il en avertira au préalable le propriétaire ou occupant concerné et celui-ci ne pourra, après explication et concertation, lui refuser l'accès sollicité.
- En cas d'absence à la période prévue pour des travaux d'une nécessité impérieuse, le propriétaire ou occupant concerné sera invité à confier une clef de son bien privatif au Syndic ou à un mandataire de son choix, sans toutefois pouvoir prétendre à une indemnité du chef de ce dérangement.

Tabagisme

- Compte tenu du caractère confiné des couloirs, cages d'escaliers et ascenseur, les résidents sont priés de s'abstenir de fumer dans les parties communes et d'inviter leurs visiteurs à faire de même.
- A toutes fins utiles, quelques rappels supplémentaires.
- Conformément à la loi, il est obligatoire d'équiper tout appartement d'un ou plusieurs détecteurs de fumée, en fonction de la superficie à protéger.
- Sous peine de sanction pécuniaire au bénéfice de l'ACP et dont le montant aura été fixé par l'AG (amende directe complétée par une astreinte si la situation litigieuse n'est pas corrigée dans les délais précisés par le Syndic), il est strictement interdit :
 - d'utiliser dans l'immeuble des appareils de chauffage et de cuisson requérant comme combustible le gaz butane ou propane , ou le pétrole.
 - de procéder au raccordement d'appareils de type hotte ou séchoir aux gaines de ventilation ou aux anciens conduits des vide-poubelles de l'immeuble.
 - de déposer ou abandonner dans les caves des matières ou denrées en voie de décomposition.
 - de détenir dans la Résidence tout dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

- Il sera toutefois fait exception à cette règle pour les patients requérant une assistance respiratoire
- par bonbonne d'oxygène, dans la mesure où ils se conformeront strictement aux consignes spécifiques
- de sécurité qui leur auront été prodiguées à cette occasion.
- Il est enfin recommandé :
 - de faire preuve de grande modération s'il doit être fait usage de produits détergents ou caustiques dans les diverses décharges.
 - de procéder régulièrement au contrôle de l'étanchéité des tuyaux de décharges des équipements sanitaires, d'entretenir la chasse des WC et d'en fermer le robinet d'alimentation en cas d'absence prolongée.
 - de faire vérifier périodiquement le bon état de fonctionnement des accumulateurs de chauffage et de leurs thermostats , et de procéder à leur dépoussiérage intérieur.

RESPECT DE L' ESTHETIQUE DE L'IMMEUBLE

- Du fait de leur participation au cachet, à l'harmonie et à l'esthétique de la Résidence, le Statut considère qu'il y a lieu de soumettre à des règles de conformité analogues à celles qui s'appliquent aux parties communes, la plupart des éléments des parties privatives qui sont visibles depuis la voie publique.
- Ce sera notamment le cas pour :
 - les garnitures intérieures des fenêtres : les occupants pourront mettre des rideaux aux fenêtres à condition qu'ils soient de type voile de teinte blanche unie et placés sur la largeur et la hauteur des fenêtres .
Au besoin les tentures seront pour leur part obligatoirement doublées d'un tissu blanc sur leur face extérieure.
 - Les stores seront également tolérés à condition d'être réalisés dans un matériau de teinte blanche unie . En cas d'infraction à cette règle, le Syndic signifiera à l'occupant concerné son obligation de se mettre en conformité avec les règles précisées ci-avant dans un délai déterminé sans préjudice d'application d'une astreinte en cas de retard.
 - les châssis de fenêtres et de portes de terrasses et balcons, leurs vitrages, les volets et les tentes solaires : s'il y a lieu de procéder à leur installation, réparation ou remplacement pour rénovation, le copropriétaire concerné devra exclusivement recourir à des éléments identiques à ceux d'origine ou, si ce n'est plus possible, à d'autres qui seront obligatoirement de type et modèle définis et agréés par l'Assemblée générale et qui figureront dans une documentation appropriée tenue par le Syndic à la disposition des copropriétaires. Une éventuelle dérogation à cette règle ne pourra être envisagée qu'après examen d'une demande argumentée soumise au Syndic avant de passer toute commande pour le chantier, la décision finale restant en fin de compte l'apanage d'une AG statuant à la majorité des 3/4 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- Toute infraction à cette règle donnera lieu, après constat dressé par le Syndic, à l'envoi par celui-ci et par pli recommandé adressé au copropriétaire concerné d'une facture d'amende immédiate à payer au bénéfice de l'ACP, complétée d'une mise en demeure de procéder dans des délais à convenir au remplacement du ou des éléments non conformes par de nouveaux répondant aux caractéristiques agréées par l'AG .
- Faute d'engagement écrit de l'intéressé communiqué au Syndic dans les 45 jours, une nouvelle mise en demeure lui sera adressée par recommandé, assortie d'une obligation de payer à l'ACP, outre l'amende précitée, une astreinte d'un montant également arrêté en AG, le tout sans préjudice de porter l'affaire devant le Juge compétent.

TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES

- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses parties privatives dans les limites fixées par le présent Règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou occupants de la Résidence. U leur sera ainsi notamment possible de modifier la distribution intérieure des locaux, de leur appartement, ou de réunir des locaux privatifs en perçant ou en supprimant leur mur mitoyen, mais en s'entourant des garanties nécessaires pour ne pas compromettre la stabilité du bâtiment et en assumant toute responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres problèmes qui en seraient la conséquence pour les locaux des autres occupants ou pour les parties communes. D'une manière générale, lors de travaux de cette importance à un appartement, le propriétaire s'assurera à cette fin le concours d'un architecte et préviendra préalablement le Syndic en lui soumettant un dossier décrivant la nature des travaux envisagés, leur planning, l'agrément des entrepreneurs qui en seront chargés et toute autre information relative au bon déroulement du chantier et à son incidence possible sur les parties communes.
- Il y a enfin lieu de noter que tous les travaux générateurs de bruit (démolition, forage, percussion , raclage ou remplacement d'un revêtement de sol) ne pourront se dérouler qu'en semaine (entre 8 et 18 heures du lundi au vendredi, entre 9 et 18 heures le samedi), dimanche et jours fériés exclus .
- Pour leur part, l'ensemble des déblais et détritrus seront obligatoirement évacués par l'entrepreneur chargé du chantier qui aura , par ailleurs , été informé dès la commande des travaux des diverses règles évoquées dans les rubriques " Ascenseur " et " Emménagement - Déménagement " .
- Hors situation d'urgence où il entre dans les attributions du Syndic d'en commander l'exécution dans les plus brefs délais possibles, ou reconnaissance par le Conseil de copropriété de leur caractère indispensable, les travaux relatifs à la réparation ou à la rénovation des parties communes requièrent une décision de l'Assemblée générale statuant à la majorité des 3/4 des voix. Si une telle majorité ne peut être atteinte, tout copropriétaire qui s'estime lésé du fait de la non-exécution des travaux, pourra saisir la Justice selon des modalités précisées au Règlement de copropriété. I) est également rappelé que, si l'accès au chantier concerné (travaux en toiture à un balcon), imposa le passage par une partie

privative, le propriétaire ou occupant de celle-ci consentira ce passage comme prévu par le présent Règlement.

PAIEMENT DES CHARGES DIVERSES

Charges de copropriété

- Pouvant associer des dépenses courantes (administration, assurances et frais de consommation et d'entretien des parties communes de la Résidence et de ses équipements) portées statutairement à charge des copropriétaires ou de leurs locataires ou par l'AGées entre eux, et des dépenses exceptionnelles (gros travaux, remplacement d'équipements) à charge des seuls copropriétaires, les charges de copropriété sont adressées par le Syndic à chaque copropriétaire, au terme de chaque trimestre ; elles sont payables dans le délai précisé dans le courrier d'envoi de leur décompte. Sauf dérogation dûment accordée par le Syndic, tout retard de paiement donnera lieu à rappels assortis d'un supplément forfaitaire pour frais administratifs, et d'intérêts de retard qui seront crédités au bénéfice de l'ACP, sans préjudice d'une procédure de récupération judiciaire.
- En ce qui les concerne, les locataires s'acquittent de leur quote-part via les charges locatives et leurs modalités de paiement précisées dans le bail.

Electricité. Chauffage

- Chaque appartement est raccordé à un compteur individuel enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants, le choix du fournisseur de cette énergie est laissé à l'appréciation du copropriétaire ; la location du compteur et les frais de consommation sont supportés exclusivement et totalement par l'occupant de l'appartement. La consommation électrique au niveau de chaque cave est relevée annuellement par le Syndic qui en adresse la facture au propriétaire concerné, qui pourra à son tour en porter le montant à charge de son locataire.

Eau

- Chaque entité privative est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents sont entièrement supportés par l'occupant de l'entité privative, par provision trimestrielle et régularisation annuelle dont la facture est adressée par le Syndic au copropriétaire de l'appartement concerné, à charge pour celui-ci d'en réclamer le remboursement à son locataire éventuel.

Téléphone. Télédistribution

- Le choix de la société à laquelle il est fait recours à ce propos, le paiement des frais relatifs à ses services, tout comme le paiement d'une éventuelle redevance régionale pour détention d'appareil TV, sont à charge de l'occupant de chacune des entités privatives.

Charges communales

- Les éventuelles charges de police ou de voirie, de même que les taxes relatives à la propreté publique, au raccordement aux égouts et à la gestion des déchets, sont à supporter par les occupants de chacune des entités privatives.

Assurances

- La copropriété est couverte par une Assurance Globale Incendie et Multirisques souscrite par le Syndic, les copropriétaires et locataires étant simplement tenus à conclure personnellement un contrat couvrant le seul contenu du bien qu'ils occupent.
- La copropriété a également souscrit une Assurance Responsabilité civile Immeuble couvrant les seuls propriétaires sans clause d'abandon de recours à l'égard de leurs éventuels locataires. Il est donc nécessaire que ceux-ci souscrivent personnellement une Assurance Risques locatifs couvrant leur responsabilité pour les dommages pouvant survenir à l'immeuble de leur chef (incendie , dégâts des eaux,...). Ils seront par ailleurs tenus de présenter à leur bailleur une copie de cette police, de même qu'une preuve du paiement de chaque prime annuelle ; ils ne pourront enfin procéder à la résiliation de cette assurance sans en informer leur bailleur.
- Il y a enfin lieu de noter qu'en cas de mise à disposition par un propriétaire de son appartement à un membre de sa famille, celui-ci peut être considéré dans certains cas comme locataire ; il est donc conseillé d'en avertir le courtier pour demander qu'il puisse bénéficier à cette occasion d'un abandon de recours à titre gratuit.

Publicité

- Il est en principe interdit, pour tous les propriétaires et occupants d'appartements, de faire de la publicité dans la Résidence. Ainsi, aucune inscription à visée publicitaire ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et couloirs, ou hall d'entrée.
- Seule dérogation prévue : en cas de mise en vente ou de location d'un lot privatif, le propriétaire concerné ou l'intermédiaire auquel il a fait appel pourra apposer sur la vitre droite jouxtant la porte d'entrée principale de l'immeuble une affiche d'un format standard 25X36cm fixée discrètement par du papier collant transparent. Y figureront obligatoirement les mentions suivantes : situation du bien (él'AGe), composition, coordonnées de la personne ou de l'agence à contacter et, en cas de location, montant du loyer et des charges locatives . Une deuxième affiche de même format, mais avec la seule mention "A vendre" ou "A louer", pourra être apposée sur la face intérieure d'une fenêtre de l'appartement concerné.
- A noter toutefois que tout affichage apposé ailleurs dans les parties communes ou ne répondant pas aux règles de format et de mode de fixation précisés ci-dessus, pourra être retiré d'office par le Conseil de copropriété.

Location

- Les biens privés ne peuvent être proposés et donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables ; les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de son bail. Dans un même esprit, toute personne bénéficiant de la possibilité d'occuper un appartement à titre gracieux devra, elle aussi, répondre à de semblables critères d'honorabilité.
- Le propriétaire mettant ainsi son bien privé à la disposition d'un nouvel occupant, locataire ou non, est tenu de s'acquitter de diverses obligations :

- avant l'emménagement de ce nouvel occupant et, en principe, avant même la conclusion avec celui-ci d'un bail écrit, l'informer explicitement de l'existence du R.O.I. et lui donner la possibilité d'en prendre connaissance en lui remettant personnellement un exemplaire de ce document et de ses éventuelles adaptations ou en chargeant le Syndic de procéder à ses frais à leur envoi à destination de l'Intéressé.
- veiller à faire figurer dans le bail ou au besoin lui joindre en annexe et faire signer par le preneur une clause stipulant accusé de réception et prise de connaissance par celui-ci du R.O.I et de ses éventuelles annexes et engagement de sa part d'en respecter sans réserve toutes les dispositions.
- exiger de son locataire le paiement d'une garantie locative et lui stipuler qu'au terme du bail, la libération de ladite garantie sera conditionnée, entre autres, par l'acquiescement préalable de toute dette envers l'ACP, en ce compris les frais de pénalités, astreintes et procédures consécutif à des infractions au ROI.
- rappeler à son locataire ou occupant à titre gracieux leurs obligations en matière d'assurances telles qu'évoquées dans le R.O.I.
- informer immédiatement le Syndic de l'identité des nouveaux occupants, ce qui lui permettra de faire réaliser et installer leurs plaquettes signalétiques et, au besoin, de leur transmettre toute autre consigne ou complément d'information susceptibles de les intéresser.
- en cas de proche déménagement du locataire, soit de sa propre initiative, soit parce que son bail n'a pas été renouvelé ou a été résilié, en avertir sans retard le Syndic.

La qualité de locataire est également assortie de certains droits et obligations spécifiques. Ainsi :

- le locataire, qui n'est pas statutairement autorisé à assister aux AG, peut toutefois demander que certains points qui le préoccupent soient inscrits à leur ordre du jour. Il devra pour ce faire communiquer ces points par lettre adressée au Syndic en veillant à respecter les conditions de délai précisées sur l'avis affiché aux valves de l'immeuble lors de toute annonce de la prochaine tenue d'une telle Assemblée.
- nonobstant le point précédent, tout locataire pourra participer à une Assemblée générale en qualité de représentant de son propriétaire, si celui-ci lui en donne mandat dans le respect des formes prescrites.
- il est également possible au locataire de demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du R.O.I. ou toute décision de l'AG qui lui porterait préjudice, mais dans la stricte mesure où celle-ci a été adoptée après sa naissance de son droit personnel sur le bien loué. Cette action devra être intentée dans les trois mois de la communication qui lui en a été faite. Sur demande du requérant, le juge pourra même, avant de dire droit, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.
- le locataire ne pourra enfin s'opposer à ce qu'il devienne pour un temps redevable du paiement de son loyer et de ses charges au Syndic, ou à un organisme bancaire désigné par celui-ci, plutôt qu'à son propriétaire, si ce

dernier se révèle gravement défaillant quant au paiement de ses propres charges de copropriété. Cette obligation, qui lui sera communiquée par le Syndic, persistera à due concurrence de l'apurement des sommes dues par le copropriétaire, et le locataire sera totalement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui donnera quittance.

SANCTION DES INFRACTIONS AU R.O.I.

- Les infractions au ROI sont susceptibles d'altérer le climat relationnel et la qualité de vie au sein de la copropriété. Il est dès lors du devoir de ses occupants de les éviter, mais également de la responsabilité du Syndic d'y être attentif et de les réprimer. Ainsi, dès qu'il aura personnellement constaté ou été informé de l'existence incontestable d'une infraction au ROI, le Syndic devra adresser au contrevenant un courrier destiné à lui signaler la nature de l'infraction, de lui demander d'y apporter une réponse appropriée dans un délai précisé si la chose est encore possible, voire même de lui réclamer dans certains cas le paiement immédiat d'une amende d'un montant déterminé par l'AG et mentionné dans l'article 47 du présent ROI.
- En cas d'absence de réaction adéquate du contrevenant, si le problème persiste à l'échéance fixée pour le solutionner, ou s'il donne lieu à récurrence, le Syndic a pour mission d'adresser au contrevenant un rappel par courrier recommandé et de mettre en oeuvre les sanctions de type "astreinte" que l'AG a convenu de faire appliquer en pareils cas, voire le cas échéant, de porter l'affaire en Justice.
- Il y a lieu de noter que, si le contrevenant est locataire, copie de chacun des courriers évoqués ci-avant sera adressée de manière conjointe à son propriétaire qui, de son côté pourra, le cas échéant et en pleine connaissance de cause, appliquer lui-même certaines dispositions sanctionnelles figurant dans le contrat de bail. De même, en cas d'infractions graves ou répétées et dûment constatées à charge d'un locataire, le bail pourra, sans préjudice à tous dommages et intérêts, être résilié de plein droit par décision de l'AG statuant à la majorité absolue, chaque copropriétaire donnant d'ores et déjà son accord pour se conformer à une telle décision de l'AG. En cette circonstance, le Syndic disposera de tous pouvoirs pour mettre cette clause à exécution et signifier son expulsion immédiate à l'intéressé par lettre recommandée.

MODALITES DE REGLEMENT DES DIFFERENDS

- En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de la Résidence concernant les parties communes, le Syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis ce litige, nonobstant le fait qu'en cas d'urgence, il entre dans ses prérogatives de prendre toutes mesures conservatoires.
- Si malgré l'intervention du Syndic le litige subsiste, il sera porté devant le Conseil de copropriété et, au besoin, devant l'AG en degré de conciliation. Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, l'AG pourra décider d'un recours auprès du juge compétent au nom de l'ACP, sans

préjudice d'un recours préalable à la procédure particulière applicable au contrevenant locataire.

- En cas de désaccord entre certains copropriétaires et le Syndic, et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du Règlement de copropriété et du R.O.I., le litige sera porté devant le Conseil de copropriété et, si besoin est, devant l'AG en degré de conciliation.
- Si le désaccord persiste, il pourra également y avoir recours au juge compétent au nom de l'ACP. Il y a cependant lieu de noter que, si certaines dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale sont en contradiction avec certains articles repris dans le Règlement de copropriété ou dans le R.O.I., ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.
- Différends relatifs à la jouissance des parties privatives.
 - Dès lors qu'un copropriétaire ou locataire s'estime préjudicié ou perturbé dans son quotidien du fait du non-respect par un autre résident de l'immeuble d'une disposition du R.O.I. pour laquelle aucune sanction spécifique n'a déjà été prévue, il lui est conseillé dans un premier temps de prendre contact avec la personne concernée pour lui faire part de son grief et tenter de négocier avec elle la recherche d'une solution amiable.
 - Faute d'une issue satisfaisante à cette négociation, il pourra faire appel à l'Agent de police de quartier pour tenter une conciliation. Si celle-ci échoue, il sera encore possible au plaignant de faire appel à titre personnel au Juge compétent ou de saisir l'AG et voir si la majorité de ses membres accepte de s'associer à lui pour porter l'affaire en justice au nom de l'ACP.

ACTIONS EN JUSTICE

- En vertu de la loi, l'Association des Copropriétaires (ACP) a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Il n'est toutefois pas inutile de rappeler à ce propos que dans le cadre de tout litige, il est possible aux parties concernées de convenir d'un recours préalable aux services d'un médiateur agréé par la Commission fédérale de médiation pour tenter de trouver une solution amiable à leur problème. Cette intervention qui, le cas échéant, pourrait encore être enclenchée alors même qu'une procédure judiciaire a déjà été engagée, se révèle souvent être une méthode de résolution des conflits pacifique, simple, rapide, efficace et souvent bien moins coûteuse qu'un procès.
- En tout état de cause :
 - quand un copropriétaire, en qualité de demandeur, intente une action à l'égard de l'ACP :
 - si son action est déclarée fondée, il sera dispensé de participer aux frais d'honoraires et autres dépens engagés par l'ACP dans le cadre de ce litige, et ce sont les autres copropriétaires qui devront prendre en charge sa quote-part.
 - si sa demande est déclarée partiellement fondée, il sera également dispensé de participer aux frais dus par l'ACP, les autres copropriétaires devant prendre sa quote-part en charge.

- si sa demande est déclarée non-fondée, il devra, outre ses propres frais et dépens, s'acquitter de sa propre quote-part dans les frais d'honoraires et dépens qui ont été réclamés à l'ACP dans le cadre de ce litige.
- quand un copropriétaire a été assigné en justice par l'ACP et qu'il est donc défendeur:
 - si la demande formulée par l'ACP est déclarée en tout ou en partie fondée, le copropriétaire défendeur devra supporter, outre ses propres frais, sa quote-part dans les frais d'honoraires et de dépens de justice à charge de l'ACP.
 - si la demande formulée par l'ACP est déclarée non-fondée, le copropriétaire défendeur est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens engagés par l'ACP dans le cadre de ce litige.
 - quand l'action en justice concerne exclusivement des copropriétaires et/ou locataires entre eux et sans mise en cause de l'ACP, la partie succombante devra toujours supporter, outre ses propres frais, au minimum une partie des frais engagés par son adversaire dans le cadre de son procès.

FRAIS DIVERS . PENALITES . ASTREINTES

- Frais divers :
 - Indemnité d'emménagement - déménagement : 50 euros .
 - Plaquettes signalétiques : prix transmis par le Syndic qui prend en charge leur réalisation.
 - Copie supplémentaire du Statut ou du ROI : prix fixé par le Syndic.
 - Copie de tout autre document (Police d'assurance de la copropriété, Rapport d'AG ,...): prix fixé par le Syndic.
- Pénalités payables à l'ACP par toute personne responsable d'une infraction au ROI dès signification de celle-ci par le Syndic : amendes pouvant aller de 25 à 250 euros en fonction de la gravité de la faute et communiquées à l'intéressé par courrier recommandé .
- Echéances tolérées pour apporter une réponse appropriée à une infraction, sans préjudice de l'application d'une amende :
 - Non-respect des règles définies à l'article 27 : un mois.
 - Non-respect des règles définies à l'article 28 : un mois.
 - Non-respect des règles définies à l'article 29 : trois mois.
- Astreintes payables à l'ACP en cas de dépassement de l'échéance signifiée pour :
 - Mettre un terme au trouble imputable à l'hébergement d'un animal : 10 euros par jour.
 - Corriger les dommages esthétiques résultant de l'installation de rideaux p/fj tentures non conformes : 10 euros par jour.
 - châssis, vitrages non conformes : 2.500 euros.
 - volets, tente solaire non conformes : 2.500 euros.
- Retard de paiement (charges de copropriété , pénalités , astreintes) :
 - A défaut de paiement dans le délai imparti, et faute de démarche préalable auprès du Syndic pour justifier le retard et négocier au besoin un ajustement des modalités de règlement de la dette, mise en oeuvre par le Syndic d'une procédure

de recouvrement impliquant l'envoi d'un rappel par courrier recommandé assorti de frais de dossier de 50 euros et d'une charge d'intérêts de retard de 7% l'an à partir de la première échéance de la facture.

PUBLICITÉ HYPOTHÉCAIRE

Une expédition du présent acte avec ses annexes sera transcrite dans les registres de Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent, afin de rendre les modifications qu'il comprend opposables à tous tiers, sans préjudice de l'application de l'article 577-10, § 1^{er} et 4 du Code civil.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL - CAPACITÉ

- Le notaire soussigné certifie l'état civil du ou des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi et en particulier du registre national, avec l'accord du ou des parties intéressés.
- Les comparants déclarent n'être frappés d'aucune restriction à leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte. Ils déclarent en particulier:
 - que leurs états civils et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts ;
 - n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire, n'avoir jamais été déclarés en faillite ;
 - n'être pas pourvus d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

LECTURE

- Les comparants reconnaissent avoir reçu le ou les projets d'acte, au moins cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte.
- Lecture intégrale a été donnée du présent acte en ce qui concerne les mentions contenues à l'article 12, alinéa 1^{er} de la loi organique du notariat, ainsi qu'en ce qui concerne les modifications qui ont été apportées au projet d'acte communiqué à l'avance.
- L'acte intégral a été commenté par nous, pour les parties comparantes.
- Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) payable sur déclaration du notaire instrumentant.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus,

Après lecture faite comme indiqué ci-avant des présentes, les comparants signent avec nous, notaire.



Ingénieur Industriel en Construction

Réf 8
Résidence « Sedroch »
Rue Pierre du Diable, 14
5100 Jambes

17/11/2014

ADRESSE:
Etiquette CoC 27.11.14 41SED
Luis JULIEN 28.11.14

Rapport de l'assemblée générale du 17/11/2014

Ordre du jour :

1) Prise des présences :

28 copropriétaires présents ou représentés sur 32 et 8.678 sur 9958, le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer.

2) Désignation de la présidence de l'assemblée générale :

Présidence : PROCES Mariette
Secrétaire : FIEVET Bernard

3) Lecture des courriers des locataires n'ayant pas de droit de vote :

Néant

4) Présentation des comptes du 1/10/2013 au 30/09/2014, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes :

Modification de quorum : 29/32 et 9.037

Madame PROCES Delphine fait rapport à l'assemblée générale et propose d'approuver les comptes de la copropriété.

Madame LELEU conteste la facture du solin au dessus des deux garages. Madame PROCES s'engage à rembourser la facture et une note de crédit sera adressée à la copropriété.

Vote : abstention : Madame LESAGE

Le résultat des votes : 8.678 pour l'approbation et le quitus.

5) Parking extérieur :

5.1 Présentation de l'avant-projet d'aménagement et vote (MAJORITE des %):

Modification de quorum 30/32 et 9.371

- Etes-vous d'accord pour la réalisation de 4 emplacements supplémentaires

NON : 1269
ABSTENTION : 359

5.2 Attribution des parkings avec priorité d'attribution aux actuels propriétaires en fonction de la date des actes d'achat :

Non : Pierlot

Résultat des votes : 9.107 quotités

Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous. Ou le SMS

Dépannages - Factures - Fournitures - Plaquettes - Dé/Emménagement : secretariat@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre - relevés : sinistres@syndic-fievet.be ;
Lundi-Jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale- conseil de copropriété - travaux) : direction@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h

Chaussée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 - Fax : 081/30.23.38 - Gsm : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 - Banque carrefour 0471.429.797 - Assurance Vivium 25.000.3686

Cinquante-cinquième rôle

5.3 Vente des parkings nouvellement créés : oui / non.
Ordre de priorité : 1. co-propriétaires ne disposant pas de parking.
2. co-propriétaires disposant déjà d'un parking.
3. personnes extérieures à l'immeuble :

Vote point 1 : unanimité
 Vote point 2 : unanimité
 Vote point 3 : voir liste 4.291 quotités

5.4 Fixation du prix - proposition : 7.000€/parking de 12m² :
 Contre le prix de 7.500 € NON : 2.400 quotités soit 24,87%

Le prix reste de 7.000 €

5.5 Réhabilitation du parking : présentation des différentes offres :
 A ce jour, deux entrepreneurs se sont manifestés pour remettre prix, NONET et COLETTE.
 Le syndic demandera une 3^{ème} offre.
 Le syndic demandera un devis complémentaire pour la remise en état de la rampe et les 2 murs latéraux.

6) Fixation du budget de la copropriété pour le fonds de réserve : actuellement le fonds de réserve est alimenté à concurrence de 2.../trimestre ;
 Le budget trimestriel est actuellement de 2.788,80 €.

Contre l'augmentation du fonds de réserve : voir liste 1.640 contre

Pour le fonds de réserve à 4.000 €/trim : Vote : unanimité

7) Mandat à conférer au syndic pour signer tout acte notarié avec Maître Erneux tant pour la vente des parkings et des caves que pour l'enregistrement des statuts et du règlement d'ordre intérieur (vote à l'unanimité) :

Le syndic lit à l'assemblée générale le point 4 du rapport de Maître ERNEUX qui sera joint au procès-verbal de l'assemblée générale.
 L'assemblée générale donne mandat à l'unanimité au syndic pour le point 7.

8) Demandes émises par des copropriétaires :

8.1 Budget alloué au Conseil de copropriété pour toutes dépenses imprévues :

Contre l'allocation d'un budget : 4.066 quotités

Contre le montant de 500 € : 4 902 quotités

La décision ne passe pas.

8.2 Achat d'un appareil de répulsion pour les chiens :

Non

Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous
 Ou le SMS

Dépannages - Factures - Fournitures - Plaquettes - Dé/Emménagement : secretariat@syndic-fievel.be
 Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievel.be ;
 Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre - relevés : sinistres@syndic-fievel.be ;
 Lundi-Jeudi-Vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale- conseil de copropriété - travaux) : direction@syndic-fievel.be
 Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi 12h30 à 15h

Chaussée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 - Fax : 081/30.23.38 - Gsm : 0475/22.87.42
 Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 - Banque carrefour 0471.429.797 - Assurance Vivium 25.000.3686



17/11/2014

Ingenieur Industriel en Construction

8.3 Révision de l'indemnité de dé-eménagement payable l'eménagement :
actuellement forfait de 50 € - proposition : 75 €
Contre l'augmentation à 75 € : 8.045 (voir liste)

La décision ne passe pas

9) Renouvellement des mandats : commissaire aux comptes - conseil de copropriété - syndic :

Commissaire aux comptes : DE RIJCK Delphine

Vote : unanimité

Conseil de copropriété :

PROCES Mariette
LELEU Leliane
DELHAISE Sonia
CRASSON Benoît
PIRSON Elisabeth

Vote contre l'ensemble du conseil de copropriété : Lesage (359 quotités)

Syndic : FIEVET Bernard Snc

Contre le renouvellement du mandat soit 707 quotités

Pour un mandat de un an : 4.534
Pour un mandat de 2 ou 3 ans : 4.837

Le mandat du syndic sera de deux ans.

Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous.
Ou le SMS

Dépannages - Factures - Fournitures - Plaquettes - Dé/Eménagement : secretariat@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre - relevés : sinistres@syndic-fievet.be ;
Lundi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale- conseil de copropriété - travaux) : direction@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h

Chaussée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 - Fax : 081/30.23.38 - Gsm : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 - Banque carrefour 0471.429.797 - Assurance Vivium 25.000.3686

Cinquante-sixième
rôle

PLI RECOMMANDE

Propriétaire Industriel en Construction

RÉF 8

Résidence « Le Sédroch »
Rue Pierre du Diable, 14
5100 JAMBES

Madame, Monsieur,

Objet : convocation pour l'assemblée générale BCE 0850.803.727

Par la présente, je vous invite à participer à l'assemblée générale des copropriétaires qui aura lieu le **16 Novembre 2015 à 17h30** au Clos de Velaine, rue Nonet N°4 à 5100 Jambes.

Si vous ne pouvez y assister et de façon à éviter la convocation d'une deuxième assemblée si la première ne réunit pas au moins 4979/9958èmes, je me permets d'insister pour que vous soyez présent(e) ou représenté(e), la personne vous représentant devant disposer d'une procuration (en annexe).

En cas de succession ou de démembrement légal, le représentant des titulaires de droit réel doit également disposer d'une procuration signée de tous les titulaires.

Le dossier de l'assemblée générale peut être consulté sur rendez-vous en mes bureaux.

Les votes se font par rapport aux quotités présentes ou représentées lors de l'assemblée générale au moment du vote.

Ordre du jour :

- 1) Prise des présences ;
- 2) Désignation de la présidence de l'assemblée générale ;
- 3) Lecture des courriers des locataires n'ayant pas de droit de vote ;
- 4) Présentation des comptes du 1/10/2014 au 30/09/2015, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes ; V1
- 5) Approbation du rapport de Monsieur PAYE ; V4
- 6) Modernisation de l'ascenseur : information ;
- 7) Fuite en façade et conséquence dans l'appartement de chez Madame LISSOIR - MARTIN ; V1
- 8) Remise en état de 2 plates-formes et des zingueries de la terrasse de l'appartement de Madame GILLET ;
- 9) Problématique de la toiture et mise en place d'une solution définitive pour pallier aux problèmes d'humidités dans l'appartement de Madame LISSOIR - MARTIN ; V1
- 10) Approbation de la note relative au respect du style et de l'harmonie de l'immeuble ;
- 11) Placement d'un garde-corps en partie supérieur de la rampe de garage et remise en état des murs de la rampe d'accès au garage qui s'effrite ainsi que les joints des couvre-murs ; V1
- 12) Suite du sinistre TILLEUX ;

Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous.
Ou le SMS

Dépannages - Factures - Fournitures - Plaquelettes - Dé/Emménagement : secretariat@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité - décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre - relevés - sinistres : sinistres@syndic-fievet.be ;
Lundi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale - conseil de copropriété - travaux) : direction@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h

Envoi 28/10/2015. Norma

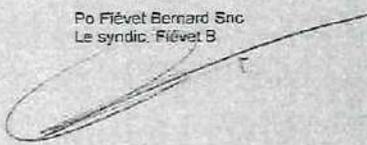


PLI RECOMMANDE

Ingénieur Industriel en Construction

- 13) Etat d'avancement du parking : V1
- Choix de l'entrepreneur ;
 - Montant des travaux ;
 - Montant de l'appel de fonds ;
 - Montant du décompte ;
 - Mise en place d'une procédure pour palier aux infiltrations ;
- 14) Remise en état de tous les balcons ; V1
- 15) Fixation du budget ; V1.

Po Fiévet Bernard Snc
Le syndic: Fiévet B



Procuracion résidence « Le Sédroch »

Je soussigné, ----- propriétaire de l'appartement -----

donne procuracion à ----- pour voter en mon nom sur :

- o tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015
- o les points n° -----

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous.
Ou le SMS

Dépannages - Factures - Fournitures - Plaquettes - Dé/Emménagement : secretariat@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre - relevés : sinistres@syndic-fievet.be ;

Lundi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale- conseil de copropriété - travaux) : direction@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h

Chaussée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 - Fax : 081/30.23.38 - Gsm : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 - Banque carrefour 0471.429.797 - Assurance Vivium 25.000.3686

Cinquante-septième
rôle





LISTE DES ENVOIS RECOMMANDÉS NATIONAUX DÉPOSÉS EN NOMBRE
LIJST VAN MEERDERE NATIONALE AANGETEKENDE ZENDINGEN
LISTE VON MEHREREN NATIONALEN EINSCHREIBEBESENDUNGEN

41 Sed
 conloc^s AG

208 BC

r | Afzender | Absender

naud FIEVER, Charleux de Liège 9712

5100 JAMBES

0541288500452621 220 179 526 441

Destinataire
 Geadresseerde
 Empfänger

HENIN Claire
 Rue de Pitteurs, 8
 5100 BOUGE

Destinataire
 Geadresseerde
 Empfänger

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

0541288500452621 220 179 526 441

10541288500452621 220 179 526 442

JOME S.
 Rue Pierre du Diable, 14/13
 5100 JAMBES

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

10541288500452621 220 179 526 442

10541288500452621 220 179 526 443

LELEU Giliame
 Rue Pierre du Diable, 14/17
 5100 JAMBES

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 443

010541288500452621 220 179 526 444

LISSIER-MARTIN
 Blvd de la Meuse, 167
 5100 JAMBES

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 444

010541288500452621 220 179 526 445

SOREE - MASSAUX
 Rue Pierre du diable, 14/13
 5100 JAMBES

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 446

010541288500452621 220 179 526 446

LESAGE Brigitte
 Rue d'Enchaillies, 32
 5130 YVOIR

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 446

010541288500452621 220 179 526 447

MASSART - LECOQ
 Rue Pierre du Diable, 14/22
 5100 JAMBES

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 447

010541288500452621 220 179 526 448

OTTE - MOTTIAUX
 Rue de l'Aurore, 49
 5100 NATUR

ANNULÉ
 GEMAAKLEED
 ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 448

osé le
 geven op
 afgeloft aan

Quantité
 Aantal
 Anzahl

10 2 0 1 5

2

Suivez votre recommandé sur
 Volg uw aange tekende zending op
 Folgen Sie ihrer Einschreibesendung





LISTE DES ENVOIS RECOMMANDÉS NATIONAUX DÉPOSÉS EN NOMBRE
LIJST VAN MEERDERE NATIONALE AANGETEKENDE ZENDINGEN
LISTE VON MEHREREN NATIONALEN EINSCHREIBESENDUNGEN

Ul Sed
Convoez AG

208 BC

Émetteur / Afzender / Absender

Ermond FIEUET, ch^o de Liège, 97/2

J1100 JAMBES

Émission / Afzender / Absender	Destinataire / Geadresseerde / Empfänger	Destinataire / Geadresseerde / Empfänger	Options
010541288500452621 220 179 526 457	PIERSON Elisabeth Ave Pierre du Diable, 14131 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 458	ACCORUS Francis Route de Fosses, 48 5060 FALISOLLE		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 459	PECQUET-HENDRICKS Ave de Fermelmont, 256 5020 CHAMPION		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 460	GILLET Christiane Sentier Laurent Fayq, 4 1301 BIERGES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 461	MASSAUX - KEPENNE Ave Pierre du Diable, 14/21 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 462	TILLIEUX Robert Ave de la Fabrique, 9 5340 GESVES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 463	PiO GE Ave Pierre du Diable, 14/28 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 464	CARION Christophe Ave Lucien Glibert, 10 1401 NIVELLES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEANNULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR

Éposé le / Gegeven op / Gedeleverd am

8/10/11

Quantité / Aantal / Anzahl

8

Suivez votre recommandé sur / Volg uw aangetekende zending op / Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

Cinquante-huitième rôle
NAMUR
NF



LISTE DES ENVOIS RECOMMANDÉS NATIONAUX DÉPOSÉS EN NOMBRE
LIJST VAN MEERDERE NATIONALE AANGETEKENDE ZENDINGEN
LISTE VON MEHREREN NATIONALEN EINSCHREIBESENDUNGEN

41 Sed
Cenvec AG

208 BC

Expéditeur / Afzender / Absender

mand FIEVET, chaussée de Liège, 9712

5100 JAMBES

Expéditeur / Afzender / Absender	Destinataire / Geadresseerde / Empfänger	Destinataire / Geadresseerde / Empfänger	Options
010541288500452621 220 179 526 433	BANSE-DELBRUYERE Rue Pierre du Diable 14/19 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 434	BOULET Bernadette Rue Pierre du Diable, 14/12 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 435	BRAGHETTA A-M Rue Pierre du Diable, 14/17 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 436	CRASSON Rue Pierre du Diable, 14/32 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 437	PROCES Mariette Rue Pierre du Diable, 14/9 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 438	DEBROUX J. Rue Jean Gilsom, 8 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 439	Deffraise Gérard Rue de l'Amour, 166 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR
010541288500452621 220 179 526 440	DERENNE P. Rue Pierre du Diable, 14/27 5100 JAMBES		<input type="checkbox"/> ANNULÉ / GEARULEERD / ANNULLIERT <input type="checkbox"/> RP <input type="checkbox"/> AR

Le / van op / wert am

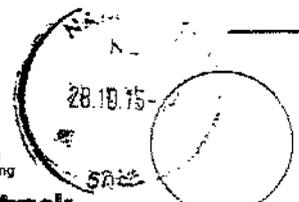
Quantité / Aantal / Anzahl

102015

8

LE GIEF | BELGIE | BELGIEN

Suivez votre recommandé sur
Volg uw aangetekende zending op
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung



www.post.be



LISTE DES ENVOIS RECOMMANDÉS NATIONAUX DÉPOSÉS EN NOMBRE
 LIJST VAN MEERDERE NATIONALE AANGETEKENDE ZENDINGEN
 LISTE VON MEHREREN NATIONALEN EINSCHREIBESENDUNGEN

H6 Convois³

205 BC

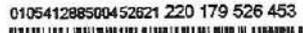
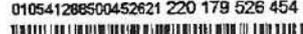
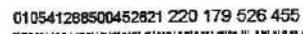
Expéditeur | Afzender | Absender

Bernard FIELET, chaussée de Liège, 97/2 S1000 JAMBES

tiquettes
tiketten
tikette

Destinataire
Geadresseerde
Empfänger

Destinataire
Geadresseerde
Empfänger

- | | | |
|--|---|---|
| <p>010541288500452621 220 179 526 449
 </p> | <p>DEWART - HARDY
 Chemin des Italiens, 3
 S000 TIALONNE</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 449
 </p> | <p>DELFOSSÉ
 Av. du Bois Corré, 23
 S100 JAMBES</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 450
 </p> | <p>FONTINOS - Li Bois
 Rue de Morbaix, 25
 S100 MONTIGNY - LE-TILLEUL</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 451
 </p> | <p>FOSTIER Michel
 Rue de la Pierre du Diable
 S100 JAMBES</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 452
 </p> | <p>GERARD - JACQUET
 Rue Pierre du diable 14/20
 S100 JAMBES</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 453
 </p> | <p>J.P. GHOSEZ ORTHO opt
 Rue Pierre du Diable, 14/1
 S100 JAMBES</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 454
 </p> | <p>Li Bois - Gillet - M.
 Avenue de la Paix, 53
 6032 MONT SUR MARCHIENNE</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 455
 </p> | <p>DUJEU Denise
 Rue Pierre du Diable 14/24
 S100 JAMBES</p> | <p><input type="checkbox"/> ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT</p> <p><input type="checkbox"/> RP
 <input type="checkbox"/> AR</p> |
| <p>010541288500452621 220 179 526 456
 </p> | <p></p> | <p></p> |

éposé le
gegeven op
geliefert am

Quantité
Aantal
Anzahl

8 10 2 0 1 5

8

BELGIQUE | BELGIË | BELGIEN

NAMUR
NE
28.10.15-12

Suivez votre recommandé sur
 Volg uw aangetekende zending op
 Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track

Cinquante-neuvième
rôle

AFFERTSCHEIN VAN EEN
NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING
RÉCEPissé DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541288500452621 220 184 672 770



AR 010541288500452621 220 184 672 770

Jaerde / Destinataire / Empfänger

HAISC Samia

2 des Framboises, 24

Job BEEZ

LGIE | BELGIQUE | BELGIEN

aangetekende zending op
une recommandée sur
Sie ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track



AFFERTSCHEIN VAN EEN
NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING
RÉCEPissé DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541288500452621 220 184 672 771



RP AR 010541288500452621 220 184 672 771

Geöresseerde / Destinataire / Empfänger

DELHAISE Samia

Rue de la Blanchisserie, 68

5346 LIERNU

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

Voig uw aangetekende zending op
Suivoz votre recommandée sur
Folgen Sie ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track





COURRIER PARKINGS

Used

LISTE DES ENVOIS RECOMMANDÉS NATIONAUX DÉPOSÉS EN NOMBRE LIJST VAN MEERDERE NATIONALE AANGETEKENDE ZENDINGEN LISTE VON MEHREREN NATIONALEN EINSCHREIBESENDUNGEN

208 BC

FIEVET BERNARD

Expéditeur | Afzender | Absender

CHEE DE LIEGE 97 BT 2

5100 JAMBES

□ □ □ □

Étiquettes
Etiketten
Etikette

Destinataire
Geadresseerde
Empfänger

Destinataire
Geadresseerde
Empfänger

010541288500452621 220 179 526 466



DELHAISE Gérard
Rue de l'Aurore, 66
5100 JAMBES

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

voore afzender
narrand of afzender

AR 010541288500452621 220 179 526 466

010541288500452621 220 179 526 466



OTTE - MOTTIAUX
Rue de l'Aurore, 49
5100 JAMBES

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

voore afzender
narrand of afzender
Formulier (losse kaart) aan te brengen
Formulier (losse kaart) anbringen

AR 010541288500452621 220 179 526 466

010541288500452621 220 179 526 467



HENIN Claire
Rue de Pittteurs, 8
5004 BOUGE

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

voore afzender
narrand of afzender
nummer (losse kaart) aan te brengen
nummer (losse kaart) anbringen

AR 010541288500452621 220 179 526 467

010541288500452621 220 179 526 468



LISSOIR - MARTIN
Bld de Meuse, 167
5100 JAMBES

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

voore afzender
narrand of afzender
nummer (losse kaart) aan te brengen
nummer (losse kaart) anbringen

AR 010541288500452621 220 179 526 468

010541288500452621 220 179 526 469



DEBROUX J.
Rue Jean Gilson, 8
5100 JAMBES

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 470



FANTINOY - Li Bois
Ave de Marbais, 25
6110 MONTIGNY - LE-TILLEUL

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

AR 010541288500452621 220 179 526 470

010541288500452621 220 179 526 471



DELFOSSE
Avenue du Bois Carré, 23
5100 JAMBES

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

010541288500452621 220 179 526 472



DEWART - HARDY
chemin des Italiens, 3
5000 MALO NNE

ANNULÉ
GEANNULLE
ANNULLIERT

RP
 AR

AR 010541288500452621 220 179 526 472

Déposé le
Afgelieven op
Engeliefert am

Quantité
Aantal
Anzahl

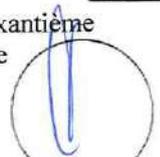
30/10/2015

8

BELGIQUE | BELGIË | BELGIEN

Suivez votre recommandé sur
Volg uw aangetekende zending op
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

Soixantième
rôle



COURRIER PARKINGS

4150



LISTE DES ENVOIS RECOMMANDÉS NATIONAUX DÉPOSÉS EN NOMBRE LIJST VAN MEERDERE NATIONALE AANGETEKENDE ZENDINGEN LISTE VON MEHREREN NATIONALEN EINSCHREIBESENDUNGEN

208 EC

FICVET BERNARD

l'Affrander / Absender

CHEE DE LIEGE 97 BT2

5100 JAMBES



541288500452621 220 179 526 473



Destinataire
Geadresseerde
Empfänger

LESAGE Brigitte
Ave d'Emmebaillies, 32
5530 YVOIR

Destinataire
Geadresseerde
Empfänger

ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

RP
 AR

541288500452621 220 179 526 473

541288500452621 220 179 526 474



PECQUET - HENDRICKS
Ave de Formelment, 256
5060 CHATELAIN

ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

RP
 AR

541288500452621 220 179 526 474

541288500452621 220 179 526 475



PACORUS Francis
Route de Fosses, 48
5060 FALISOLLÉ

ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

RP
 AR

541288500452621 220 179 526 475

541288500452621 220 179 526 476



GILLET Christiane
sentier Laurent Faq, 4
1301 BIERGES

ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

RP
 AR

541288500452621 220 179 526 476

541288500452621 220 179 526 477



TILLIEUX Robert
Rue de la Fabrique, 9
5340 GESVES

ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

RP
 AR

0541288500452621 220 179 526 477

0541288500452621 220 179 526 478



LIBAIS - GILLET
Avenue de la Paix, 53
6032 HOUT SUR MARCHIENNE

ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

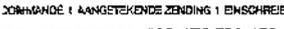
RP
 AR

0541288500452621 220 179 526 478

0541288500452621 220 179 526 479



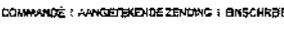
0541288500452621 220 179 526 479



10541288500452621 220 179 526 480



10541288500452621 220 179 526 480



10541288500452621 220 179 526 480

ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

RP
 AR

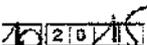
ANNULÉ
GEANNULEERD
ANNULLIERT

RP
 AR

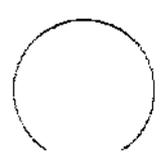


3
in op
rt am

Quantité
Aantal
Anzahl



Suivez votre recommandé sur
Volg uw aangetekende zending op
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung



Présences

28/32 Copropriétaires présents ou représentés.

8849 Quotité présents ou représentés

La double quorum est atteinte, l'assemblée peut valablement délibérer.

Présidence

PIERSON Elisabeth

Vote: unanimité

Courir des locataires

Néant.

Comptes

Modificatif de quorum : 30/32 et 9372/9958

M^{me} Delphine Delhyk fait rapport à l'assemblée de sa conduite des Comptes.

Ele signale que le fonds de roulement est devenu insuffisant.

Elle propose de recalculer le fonds de roulement qui est devenu insuffisant. Il propose de le porter à 15255 € au lieu de

8 335,40 € appelé en 4 fois.

Le fonds de roulement (compte 160000) vaudra 15255 €

$$4.575€ + 10.228 + 14680 + 847 + 7321,21 - 4480 = 40671,21 = 15.255$$

Cette : Parcours - Benne - Pruguette - Marnaux - Jhony - Foster -

Lelou soit $\frac{2159}{9372}$ quotités

Abstention : Lesge - Siree soit $\frac{707}{9372}$ quotités

b) Approbation des comptes et quitus.

Cette : —

Abstention : —

Monsieur Delbecq et Panx ne sont pas d'accord de payer le
coté de M^r Poye →
et 716 quilles.
9372

Determination de l'assurance

de l'Agence Originale à l'ensemble qu'il y a lieu de faire faire
une analyse de risque et terminer la mise en conformité de
l'assureur.

Par les travaux, un appel de fonds sera lancé à faire.
Les Travaux doivent être réalisés pour le 31.12.2016.

Une fuite d'eau existe au niveau de la façade au niveau de
l'appartement de Madame Simon Marten.

Ce sinistre n'est pas couvert par l'assurance.

Le Syndic devra demander à un spécialiste de déterminer
cette infiltration.

Les frais de l'expert en état de la façade de la dalle à travers
chez Madame Simon ne sont pas couverts par l'assurance et doivent
être financés par la copropriété.

Le syndic explique à l'assemblée le détail des Travaux
réalisés. Les infiltrations provenaient des cheminées du dernier
étage et des fenêtres situées au dessus des portes
en béton.

Il reste à ce jour la pose du revêtement en bois de 14x18
à remplacer.

Les Travaux sont à charge de la copropriété.

9. La question :

Donner nous mandat en accord par Rouer un Conseil technique chargé de décider l'état de la toiture et des remèdes à y apporter.
Vote contre: _____

10. Pour révision →

11. Garde-cors. Attention: il ya une obligation légale d'un pare-vent.
Sans la partie en béton du mur de façade, il ya lieu de refaire l'étanche et la pose d'un garde-cors. Budget: 22.000€.

12. Sondée Tillenulz

Le syndicat rappelle qu'il existe toujours de l'humidité dans le couloir.

13. a) Châssis de l'entrepreneurité sera / sera sur l'entrepreneur faumy.
b) Montant des travaux: voir rapport semestriel 150.300€ + HTV.
c) Montant de l'appl. de fonds: 60.000€.
d) Montant du décompte: puisque le devis initial, il reste à financer 40620€ dont ceux-ci seront financés par le fonds de réserve et la vente des coins et party (Pas de coin).
e) Si le montant du party n'est pas 30%, le syndicat convoquera une assemblée générale.
f) Procédure pour plier avec asphaltés: il ya lieu de faire enlever la dalle en béton du débet du party, refaire l'étanche et recouvrir un asphalté (coût 20.845,93€).
g) L'ingénieur conseil a écrit une note de décompte de 2.957,19€ et vote pour l'aut e: Non. kelien.

Soixante-deuxième rôle
2019
19€
Prie se

Remise en état des bolinas

pour l'après

Budget

Le fonds de réserve de 1000 € / Rien est demandé
Vote unanime

~~13/10/13~~ ~~11/11/13~~ ~~12/11/13~~ ~~13/11/13~~ ~~14/11/13~~ ~~15/11/13~~ ~~16/11/13~~ ~~17/11/13~~ ~~18/11/13~~ ~~19/11/13~~ ~~20/11/13~~ ~~21/11/13~~ ~~22/11/13~~ ~~23/11/13~~ ~~24/11/13~~ ~~25/11/13~~ ~~26/11/13~~ ~~27/11/13~~ ~~28/11/13~~ ~~29/11/13~~ ~~30/11/13~~ ~~1/12/13~~ ~~2/12/13~~ ~~3/12/13~~ ~~4/12/13~~ ~~5/12/13~~ ~~6/12/13~~ ~~7/12/13~~ ~~8/12/13~~ ~~9/12/13~~ ~~10/12/13~~ ~~11/12/13~~ ~~12/12/13~~ ~~13/12/13~~ ~~14/12/13~~ ~~15/12/13~~ ~~16/12/13~~ ~~17/12/13~~ ~~18/12/13~~ ~~19/12/13~~ ~~20/12/13~~ ~~21/12/13~~ ~~22/12/13~~ ~~23/12/13~~ ~~24/12/13~~ ~~25/12/13~~ ~~26/12/13~~ ~~27/12/13~~ ~~28/12/13~~ ~~29/12/13~~ ~~30/12/13~~

~~Schepf~~ ~~B. Boulet~~ ~~Quat~~ ~~Therese~~ ~~E. Ponce~~ ~~Androu A~~

Le syndic a appelé à l'assemblée que l'ont tenu tous à compter la dépense
 pour le paiement de nos factures de syndic à temps le Comité avec lui
 car il avait perdu les comptes pour faire la protection juridique du
 Comité

~~2~~ ~~3~~ ~~4~~ ~~5~~ ~~6~~ ~~7~~ ~~8~~ ~~9~~ ~~10~~ ~~11~~ ~~12~~ ~~13~~ ~~14~~ ~~15~~ ~~16~~ ~~17~~ ~~18~~ ~~19~~ ~~20~~ ~~21~~ ~~22~~ ~~23~~ ~~24~~ ~~25~~ ~~26~~ ~~27~~ ~~28~~ ~~29~~ ~~30~~ ~~31~~

~~E. Ponce~~ ~~Androu A~~

Procuration résidence « Le Sédroch »

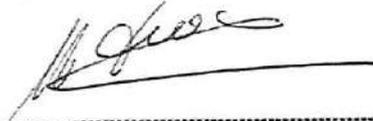
Je soussigné, PROCES Bouitte propriétaire de l'appartement GAR 2

donne procuration à DE RIJCK Delfine pour voter en mon nom sur :

- tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015
- o les points n°

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



Procuration résidence « Le Sédroch »

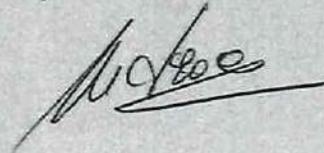
Je soussigné, PROCES Bouitte propriétaire de l'appartement A2

donne procuration à DE RIJCK Franck pour voter en mon nom sur :

- tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015
- o les points n°

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



Procuration résidence « Le Sédroch »

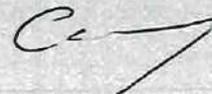
Je soussigné, CHRISTOPHE CARON propriétaire de l'appartement

donne procuration à CÉLIANE LEBU pour voter en mon nom sur :

- tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015
- o les points n°

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



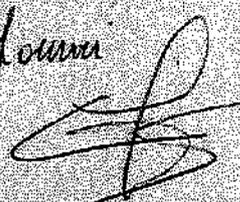
Procurator residence « Le Sédouch »

Je soussigné, JUMET JOEL propriétaire de l'appartement HA

donne procuration à M^{me} PROCÈS pour voter en mon nom sur :

- tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015
- les points n° _____

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir


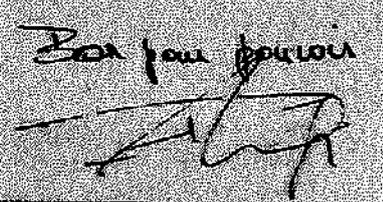
Procurator residence « Le Sédouch »

Je soussigné, LESAGE BRIGITTE propriétaire de l'appartement _____

donne procuration à GOLSON Michel pour voter en mon nom sur :

- tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015
- les points n° _____

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir


Procurator residence « Le Sédouch »

Je soussigné, JEANISE Sandra propriétaire de l'appartement DE

donne procuration à JEANISE Gérald pour voter en mon nom sur :

- tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015
- les points n° _____

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir


Procuration résidence « Le Sédroch »

Je soussigné, CRASSON Benoit / CRASSON propriétaire de l'appartement 14/32

donne procuration à M^{me} Sidonie Quailin pour voter en mon nom sur :

tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16/11/2015

les points n° _____

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



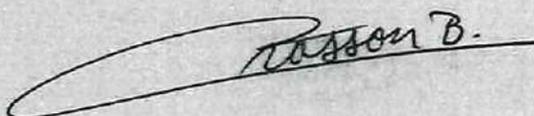
Pascal Crasson

bon pour pouvoir



CRASSON Dominique

Bon pour pouvoir



ADRESSE :

41 SED

Etude du Notaire Pierre-Yves ERNEUX
Rue Godefroid 26
5000 NAMUR

RECOMMANDE

RESIDENCE « SEDROCH »

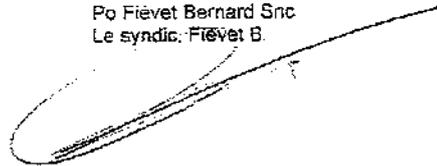
Monsieur le Notaire,

Je vous prie de trouver sous couvert de la présente le procès-verbal de l'assemblée générale ainsi que des annexes dûment signées.

Pouvez-vous dès lors établir les actes de ventes des caves et des parkings ?

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer, Monsieur le Notaire, mes salutations distinguées.

Po Fiévet Bernard Snc
Le syndic, Fiévet B.



Pour nous contacter, merci d'utiliser une des adresses e-mail ci-dessous
Pannes – Documents – Clés – Plaquettes – Renseignements : secretariat@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h
Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be :
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h
Déclaration et suivi de sinistre – relevés : sinistres@syndic-fievet.be ;
Lundi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h
Direction (assemblée générale- conseil de copropriété – travaux) : direction@syndic-fievet.be
Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h
Chée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 – Fax : 081/30.23.38 –
Urgence en dehors heures bureau : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.J. 500713 – Banque carrefour 0471.429.797 – Assurance Vivium 25.000.3686

RAPPORT SUR LE MODE DE CALCUL DES QUOTITES.

Immeuble sous le régime de la copropriété en 1975 et modifié en 2015 : rue Pierre du Diable, 14 à 5100 - JAMBES. Son E, 146a. Résidence « Le Sédroch ».

Réalisation du plan de division en vue de déterminer les parties communes et privatives et confection du rapport fixant la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative (art. 577-4 du CC). Tous les plans des appartements et bureaux existants sont inchangés. Seuls sont modifiés les plans suivants : caves en sous-sol, parkings extérieurs et parkings en sous-sol.

Cet immeuble est composé de 103 entités privatives : 32 appartements, 2 garages, 11 emplacements de parking en plein air, 20 emplacements de parking en sous-sol et 38 caves.

NOTES PRELIMINAIRES :

Je soussigné, PAYE Alphonse, géomètre-expert, agissant au nom de la SPRL « A.F. PAYE » dont le siège est établi à 5004 - BOUGE, rue sur les Roches, 15, ai procédé, à la demande de Mr FIEVET étant le syndic de cet immeuble, agissant au nom de la copropriété, ayant ses bureaux 97/2, chaussée de Liège à 5100 - JAMBES, au mesurage de l'immeuble le 06-06-2014 et consigné les résultats dans le plan de division et le tableau des calculs destinés à demeurer annexés à l'acte de vente des différentes entités privatives et dont copies en annexe.

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

MOTIVATION :

- Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol (SNS), de son affectation et de sa situation, telles que fixées dans le tableau ci-après. Il ne s'agit pas d'une valeur vénale. Les calculs de 1975 ainsi que les quotités ont été préservés dans leur ensemble. L'auteur des calculs avait réparti les quotités attribuées aux appartements pour un montant de 9309/10.000 et réserver ainsi 691/10.000 pour les caves, garages et parkings. Etant donné que dans la présente modification, aucun des appartements n'est modifié, la répartition des 9309/10.000 a été conservée. Seules les quoteparts attribuées aux caves, garages et parkings sont adaptées comme suit :

Suppressions : 3 parkings en sous-sol (6-19-20) soit $3 \times 14 = 42$ parts

3 parkings au rez (28-29-30) soit $3 \times 16 = 48$ parts

4 parkings au rez (24-25-26-27) soit $4 \times 14 = 56$ parts

Cave 35 soit 8 parts

2 garages au rez soit $34 + 49$ parts = 83 parts

TOTAL des parts supprimées = 237.

Créations :

3 parkings au rez (28-29-30) soit $3 \times 12 = 36$ parts

4 parkings au rez (24-25-26-27) soit $4 \times 12 = 48$ parts

4 parkings au rez (31-32-33-34) soit $4 \times 12 = 48$ parts

4 caves : n°35 = 6, n°36 = 4, n°37 = 6, n°39 = 8. Total = 24 parts

2 garages au rez soit $33 + 48 = 81$ parts

TOTAL des parts créées = 237.

Le présent mode de calcul permet de rester dans la logique de 1975 et de maintenir les quotités de l'ensemble des appartements.

- La SNS d'une entité est la SIM, surface intramuros. C'est la somme des surfaces des différents locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les corps de cheminées.

- L'affectation reprise dans l'acte de base par le Notaire sera la même que celle reprise aux présents plans.

- On détermine des coefficients de pondération pour chaque entité ou groupe de sous entités suivant son affectation et sa situation.

- Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale, sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

- Les plans joints nouveaux reprennent la configuration des lieux au jour du relevé et figurent les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

- Les limites du bien n'ont pas fait l'objet d'un mesurage contradictoire.

- Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque entité privative exprimée en 10.000ème. Sauf dispositions contraires, l'immeuble est régi par les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété. Conformément à la loi, les parties communes ne sont pas sujettes à partage. Elles ne peuvent être

aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les entités dont elles sont l'accessoire, et seulement, pour les quotes-parts attribuées aux entités dans la chose commune.

- La superficie et les charges de chacune des entités privatives sont reprises dans le tableau de répartition des charges en annexe et proviennent du plan de division ancien et des nouveaux plans. Si nécessaire, les quotes-parts peuvent être différentes selon qu'il s'agisse « des parts des parties communes afférentes à chaque partie privative » ou de la répartition des charges. Un tableau différent peut être établi pour la répartition des charges.

COMPOSITION :

PARTIES non modifiées : voir anciens plans et descriptions initiales. 32 appartements.

PARTIES MODIFIÉES :

- SOUS-SOL : 38 caves, ascenseur, local pour service d'entretien, escaliers, emplacement des compteurs eau, électricité et gaz, couloirs.

20 emplacements de parking et aire de manœuvres.

- REZ extérieur: 11 emplacements de parking en plein air et aire de manœuvres. 2 garages fermés au rez.

REMARQUES :

- Les modifications sont les suivantes :
- les trois vides ordures deviennent respectivement la cave 37, la cave 39 et un local réservé au personnel d'entretien. La cave 35 est divisée en cave 35 et cave 36.
- Les parkings extérieur n° 24 à 30 sont disposés différemment et deviennent parkings n°24 à 34.
- Sur les 23 parkings de départ en sous-sol, les parkings 6-19-20 sont supprimés et les emplacements sont reconfigurés. Les dimensions sont conservées, contrairement au marquage au sol.
- On adapte les quotités des deux garages suivant le nouveau calcul.
- Les surfaces des entités qui n'ont pas subi de modification sont reprises dans le tableau des quotités telles que figurées dans les calculs de 1975.

Fait à Jambes, le 13-04-2015 par :

del
"A.F. PAYE" sprl
Bureau de géomètre
15, rue sur les Roches
5004 - BOUGE.

TVA : BE 0478.815.358.
R.C. Namur n° : 80142
Tél/Fax : 081/21.18.67
GSM : 0476/35.64.10
Mail : paye.geometre@skynet.be



Pour la sprl : Paye A., gérant

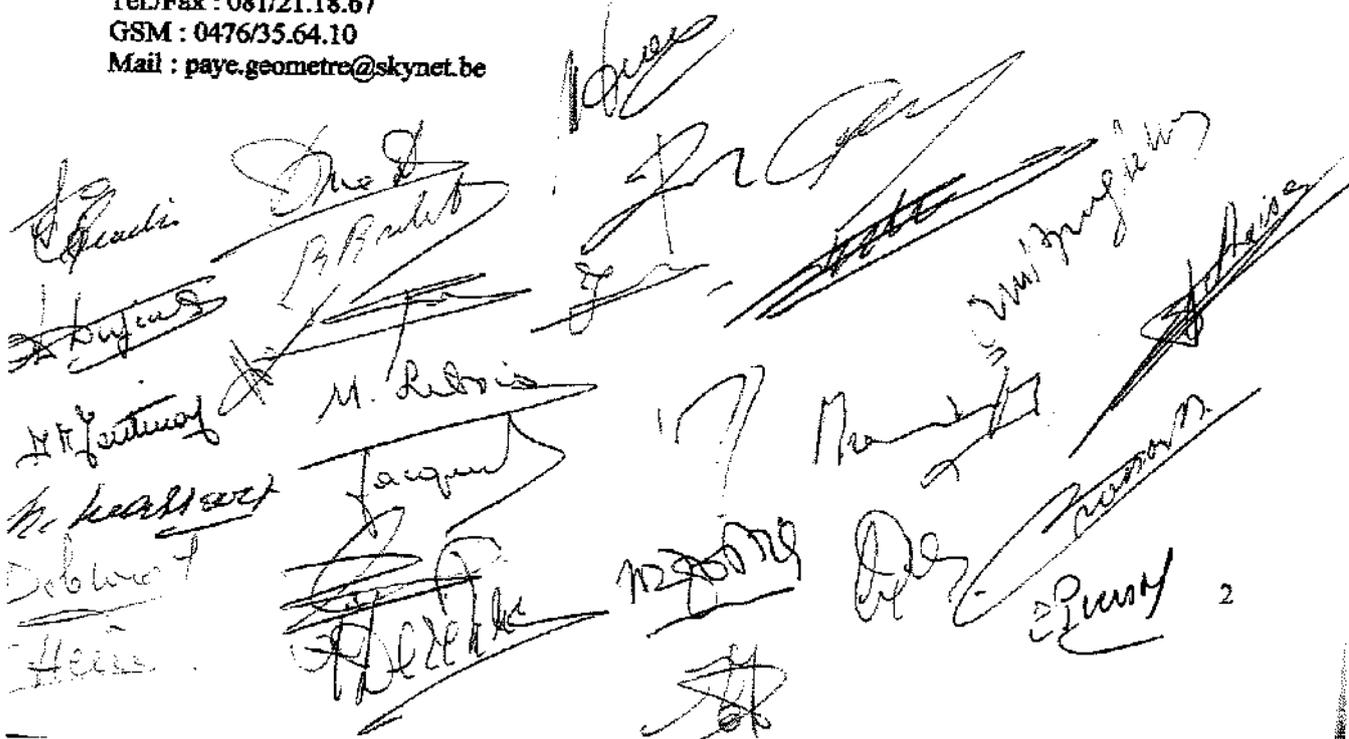


Tableau des quotités : JAMBES, rue Pierre du Diable, 14. Immeuble "Le Sédroch". Son E, n°146a.

Logement/bureau/commerce		Dépendance/garage cave/Pies mansardées		Balcon/terrasse parking/cour		Coefficients			Surface pondérée	Quotités	Quotités arrondies	Surface de 15%	Surface de 100%
Lot	Nature	Étage	m²	Nature	Étage	m²	C1	C2	C3				
1				cave 1	SS	7	1			13908.27	5.033	5	5
2				cave 2	SS	7	1			7	5.033	5	5
3				cave 3	SS	6.72	1			6.72	4.832	5	5
4				cave 4	SS	6.72	1			6.72	4.832	5	5
5				cave 5	SS	6.72	1			6.72	4.832	5	5
6				cave 6	SS	6.72	1			6.72	4.832	5	5
7				cave 7	SS	6.72	1			6.72	4.832	5	5
8				cave 8	SS	8.96	1			8.96	6.442	5	5
9				cave 9	SS	6.38	1			6.38	4.587	5	5
10				cave 10	SS	6.67	1			6.67	4.796	5	5
11				cave 11	SS	6.38	1			6.38	4.587	5	5
12				cave 12	SS	7.25	1			7.25	5.213	5	5
13				cave 13	SS	5.75	1			5.75	4.134	4	4
14				cave 14	SS	5.75	1			5.75	4.134	4	4
15				cave 15	SS	5.52	1			5.52	3.969	4	4
16				cave 16	SS	6.96	1			6.96	5.004	5	5
17				cave 17	SS	6.96	1			6.96	5.004	5	5
18				cave 18	SS	7.25	1			7.25	5.213	5	5
19				cave 19	SS	7.25	1			7.25	5.213	5	5
20				cave 20	SS	7.25	1			7.25	5.213	5	5
21				cave 21	SS	7.25	1			7.25	5.213	5	5
22				cave 22	SS	6.67	1			6.67	4.796	5	5
23				cave 23	SS	9.43	1			9.43	6.780	7	7
24				cave 24	SS	9.43	1			9.43	6.780	7	7
25				cave 25	SS	8.82	1			8.82	6.342	6	6
26				cave 26	SS	7.31	1			7.31	5.256	5	5
27				cave 27	SS	7.48	1			7.48	5.378	5	5
28				cave 28	SS	5.78	1			5.78	4.156	4	4
29				cave 29	SS	5.44	1			5.44	3.911	4	4
30				cave 30	SS	6.29	1			6.29	4.522	4	4
31				cave 31	SS	6.63	1			6.63	4.767	4	4
32				cave 32	SS	9.24	1			9.24	6.644	6	6
33				cave 33	SS	9.24	1			9.24	6.644	6	6
34				cave 34	SS	9.24	1			9.24	6.644	6	6
35				cave 35	SS	7.91	1			7.91	5.687	6	6
36				cave 36	SS	5.88	1			5.88	4.228	4	4

Soixante-sixième rôle

[Handwritten signatures and notes at the top of the page, including names like 'M. Jambes' and 'M. Sedroch'.]

[Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including 'M. Jambes' and 'M. Sedroch'.]

79	Appart. D1	1er	89.02				4		356.08	256.020	256	256	246
80	Appart. D2	2e	89.02				4		356.08	256.020	256	256	256
81	Appart. B1	1er	87.86				4		351.44	252.684	253	253	252
82	Appart. B2	2e	87.86		mansarde 2	3e	4	3.5	421.65	303.165	303	313	243
83	Appart. C1	1er	117.15				4		468.6	336.922	337	336	256
84	Appart. C2	2e	117.15				4	3.5	629.215	452.403	452	459	450
85	Appart. A3	3e	113.81		mansarde 1	3e	4		455.24	327.316	327	327	327
86	Appart. A4	4e	113.81				4		455.24	327.316	327	327	327
87	Appart. A5	5e	113.81				4		455.24	327.316	327	327	327
88	Appart. A6	6e	113.81				4		455.24	327.316	327	327	327
89	Appart. A7	7e	113.81				4		455.24	327.316	327	327	327
90	Appart. A8	8e	113.81				4		356.08	256.020	256	256	256
91	Appart. D3	3e	89.02				4		356.08	256.020	256	256	256
92	Appart. D4	4e	89.02				4		356.08	256.020	256	256	256
93	Appart. D5	5e	89.02				4		356.08	256.020	256	256	256
94	Appart. D6	6e	89.02				4		356.08	256.020	256	256	256
95	Appart. D7	7e	89.02				4		356.08	256.020	256	256	256
96	Appart. D8	8e	89.02				4		467.005	335.775	336	341	341
97	Appart. E3	3e	99.96			mansarde 3	4	3.5	399.84	287.484	287	287	287
98	Appart. E4	4e	99.96				4		399.84	287.484	287	287	287
99	Appart. E5	5e	99.96				4		399.84	287.484	287	287	287
100	Appart. E6	6e	99.96				4		399.84	287.484	287	287	287
101	Appart. E7	7e	99.96				4		399.84	287.484	287	287	287
102	Appart. E8	8e	99.96				4		399.84	287.484	287	287	287
103	Appart. J	9e	138.57				4		554.28	398.525	399	398	398
104	Appart. K	9e	85.79				4		343.16	246.731	247	246	246

"A.F. PAYE" s.p.r.l.
Bureau de Géométrie
 Mesurage-Bornages-Lotissements-Expertises
 Etudes: voiries, égouttage - Modif. relier - Cubages
 Etat des lieux
 rue sur les Roches, 15 - 5004 BOUGE
 Tél: 001/21 18 67 - Gsm: 0476/35 64 10
 RC Namur 80142 - TVA BE 478 615 358

le 13-04-2015

Soixante-septième rôle

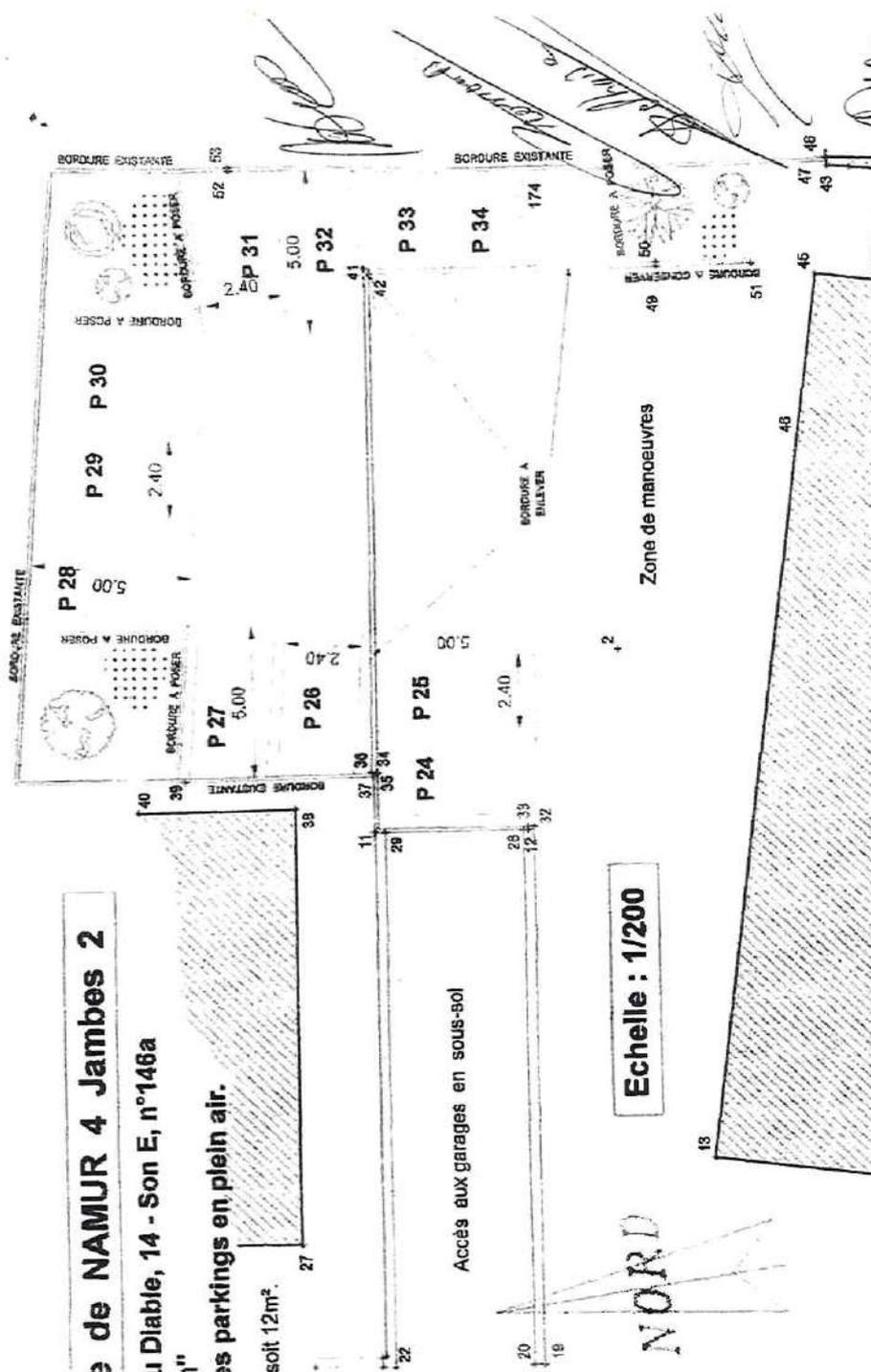
E. Perceval

[Signature]

Commune de NAMUR 4 Jambes 2

Immeuble rue Pierre du Diable, 14 - Son E, n°146a
 Résidence "Le Sédroch"
 Plan de modification des parkings en plein air.

Tous les parkings font 2m40 sur 5m, soit 12m².



Echelle : 1/200

Rue Victor Nonet

N.M	X	Y
13	34.874	43.135
14	32.877	29.191
45	63.027	38.492
27	32.053	58.080
38	46.094	56.034
32	45.384	48.587
174	65.549	48.636

"A.F. PAYE" s.p.r.l.
 Bureau de Géomètre
 15, rue sur les Roches
 5004 - BOUGE

Tél.: 08121.18.67 - GSM : 0476/35.64.10
 Mail : pays.geometre@skynet.be

Levé et dressé à Jambes, le 13-04-2015
 par le spl "A.F. PAYE" - R.C. Namur n°80142
 Pour la SPRL: Paye, A., géomètre-expert,
 assermenté par le Tribunal de Première Instance
 de Namur N° d'identification: geo046024
 PLAN n° 1140608rez

Soixante-huitième rôle

E. Pichon

Cherrier

Quintus
M. L. W. W. W.
M. L. W. W. W.
M. L. W. W. W.

Valeurs
de la
page
côté

Nom	Appel	Quotif.	Représentés	Signature	V1	V4	point 5	point 7	point 9	point 11	point 13	point 14	point 15
BANSE - DELBRUYERE	A5	382											
BOULET B.	IR	239											
BRAGHETTA A-M	D4	275											
CRASSON	B2	331											
PROCES M.	GAR2	34											
DEBROUX J.	GR	241											
DELHAISE Sandra	D2	260											
DELHAISE Sonia	D6	275											
DERENNE P.	E7	307											
DEWART-HARDY	A7	334											

J

Soixante-neuvième
rôle



Nom	Appt	Quotif.	Représentés	Signature	point 4	V4	point 5	V1	point 7	V1	point 9	V1	point 11	V1	point 13	V1	point 14	V1	point 15	V1
LISSOIR-MARTIN	D8	275																		
SOREE-MASSAUX	A3	348																		
LESAGE Brigitte	E3	359																		
MASSART-LECOCQ	A6	347																		
EVARD Christiane	D7	275																		
PIERSON E.	J9	417																		
PACORUS F.	E4	306																		
PECQUET-HENDRICKS	D3	276																		
GILLET Ch.	K9	264																		
PROCES M.	A2	345																		
MASSAUX-KEPENNE	E5	306																		
TILLIEUX R.	C2	469																		
PIOGE	A8	346																		
		9958																		

Septantième
rôle

U

Nom	Appf	Quoifit.	Représentés	Signature	point 4		point 5		point 7		point 9		point 11		point 13		point 14		point 15	
					V1	V4	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1	V1
DELOSSE	D1	280																		
ONTINOY - LIBOIS	A1	346	<i>M. Libois</i>	<i>M. Libois</i>																
OSTIER Michel	B1	258		<i>Michel Ostier</i>																
GERARD-JACQUET	D5	275		<i>Gerard-Jacquet</i>																
HOSEZ ORTHO	FR	260		<i>M. Hosiez</i>																
BOIS -GILLET M	A4	349		<i>M. Libois</i>																
DUJEU Denise	E6	293		<i>Denise Dujeu</i>																
ENIN Claire	E8	307		<i>C. Enin</i>																
IUMET J.	HR	207		<i>Procès Marché</i>																
ELEU Liliane	C1	372		<i>Liliane Eleu</i>																

Septante et
unième
rôle



Jambes, le 16 novembre 2015

Je soussignée DE RIJCK DELPHINE, désignée commissaire aux comptes de l'AC « LE SEDROCH »,

déclare avoir effectué un contrôle des comptes de la période allant du 01/10/2013 au 30/09/2014.

Je certifie que les comptes de la copropriété « LE SEDROCH » ont été établis avec sincérité et je valide l'exercice comptable (01/10/2014 au 30/09/2015) qui m'a été présenté.

DE RIJCK DELPHINE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop that encircles the name 'DE RIJCK'.

Septante-deuxième
rôle

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop.

16/11/2015

leur Industriel en Construction

Réf 8
Résidence « Sedroch »
Rue Pierre du Diable, 14
5100 Jambes

ADRESSE :

41SED

ENVOI 25/11/15

Rapport de l'assemblée générale du 16/11/2015

Ordre du jour :

1) Prise des présences :

28 copropriétaires présents ou représentés sur 32 et 8849 sur 9958, le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer.

2) Désignation de la présidence de l'assemblée générale :

PIERSON Elisabeth.
Vote : Unanimité.

3) Lecture des courriers des locataires n'ayant pas de droit de vote :

Néant.

4) Présentation des comptes du 01/10/2014 au 30/09/2015, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes :

Modification du quorum : 30 copropriétaires présents ou représentés sur 32 et 9372 sur 9958. Madame Delphine DERIJCK fait rapport à l'assemblée générale de son contrôle des comptes.

Elle signale que le fonds de roulement est devenu insuffisant.

a) Le syndic a recalculé le fonds de roulement qui est devenu insuffisant. Il propose de le porter à 15.255€ au lieu de 8335,40€, appelé en 4 fois.
Le fonds de roulement (compte 160000) vaudra 15.255€.

CONTRE : PACORUS – BANSE – BRAGUETTA – MASSAUX – GHOSEZ – FOSTIER – LELEU soit
2159 quotités
9372.

ABSTENTION : LESAGE – SOREE soit 707 quotités
9372

b) Approbation des comptes et quitus :

Contre : _____

Abstention : _____

Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous.

Dépannages – Factures – Fournitures – Plaquettes – Dé/Emménagement : secretariat@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre – relevés : sinistres@syndic-fievet.be ;

Lundi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale- conseil de copropriété – travaux) : direction@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h

Chaussée de Liège 97/2, 5100 Jambes – Tél : 081/30 56 41 – Fax : 081/30 22 38 – Courriel : 0475/22 07 10

Ingénieur Industriel en Construction

5) **Approbation du rapport de Monsieur PAYE ; V4**

Messieurs DEWART et BANSE ne sont pas d'accord d'approuver le rapport de Monsieur PAYE.

Soit 716 quotités
9372

6) **Modernisation de l'ascenseur : information :**

Le syndic signale à l'assemblée générale qu'il y a lieu de faire faire une analyse de risque et de terminer la mise en conformité de l'ascenseur.

Pour les travaux, un appel de fonds sera lancé pour se faire.

Les travaux doivent être réalisés pour le 31.12.2016.

7) **Fuite en façade et conséquence dans l'appartement de chez Madame LISSOIR - MARTIN ; V1**

Une fuite d'eau existe au niveau de la façade au niveau de l'appartement de Madame LISSOIR - MARTIN. Ce sinistre n'est pas couvert par les assurances.

Le syndic devra demander à un spécialiste de solutionner cette infiltration.

Les frais de remise en état du plafond de la salle à manger chez Madame LISSOIR ne sont pas couverts par l'assurance et devront être financés par la copropriété.

8) **Remise en état de 2 plates-formes et des zingeries de la terrasse de l'appartement de Madame GILLET ;**

Le syndic explique à l'assemblée générale le détail des travaux réalisés. Les infiltrations provenaient des châssis du dernier étage et des gouttières situées au dessus des poutres en béton.

Il reste à ce jour la pose du revêtement en bois de type IP à replacer.

Les travaux sont à charges de la copropriété.

9) **Problématique de la toiture et mise en place d'une solution définitive pour pallier aux problèmes d'humidités dans l'appartement de Madame LISSOIR - MARTIN ; V1**

« Donnons-nous mandat au syndic pour trouver un conseil technique chargé de décrire l'état de la toiture et des remèdes à y apporter ? »

Vote : Contre : _____

10) **Approbation de la note relative au respect du style et de l'harmonie de l'immeuble**

Pour mémoire.

11) **Placement d'un garde-corps en partie supérieure de la rampe de garage et remise en état des murs de la rampe d'accès au garage qui s'effritent ainsi que les joints des couvres murs ; V1**

Il y a une obligation légale d'en poser un sous la poutre en béton du mur de gauche. Il y a lieu de refaire l'étanchéité et la pose d'un garde corps.

Budget : 22.000€.

Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous.

Dépannages – factures - Fournitures – Plaquettes – Dé/Emménagement : secretariat@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre – relevés : sinistres@syndic-fievet.be ;

Lundi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale- conseil de copropriété – travaux) : direction@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h

Chaussée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 – Fax : 081/30.23.38 - Gsm : 0475/22.87.42

Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 – Banque carrefour 0471.429.797 – Assurance Vivium 25.000.3686

Septante-troisième
rôle

ur Industriel en Construction

12) Suite du sinistre TILLEUX :

Le syndic rappelle qu'il existe toujours de l'humidité dans le couloir.

13) État d'avancement du parking : V1

a) Choix de l'entrepreneur :

Il s'est porté sur l'entrepreneur GAUSSIN.

b) Montant des travaux :

Voir rapport semestriel : 115.030,96€ Htva.

c) Montant de l'appel de fonds :

60.000€

d) Montant du décompte :

Suivant le devis initial, il reste à financer 40.620€ dont ceux-ci seront financés par le fonds de réserve et la vente des caves et parkings (hors décompte)

e) Mise en place d'une procédure pour palier aux infiltrations :

Si le montant du point 11 dépasse 30%, le syndic convoquera une assemblée générale.

f) Procédure pour palier aux infiltrations :

Il y a lieu de faire enlever la dalle en béton du début du parking, refaire l'étanchéité et recouler un asphalte. (Coût 20.845,39€)

g) L'ingénieur conseil a remis une note de décompte de 1951,19€.

Elle sera payée.

Vote pour le point e : NON : LELEU.

Vote pour les autres points : les copropriétaires marquent leur accord.

14) Remise en état de tous les balcons ; V1

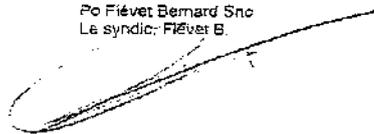
Point reporté.

15) Fixation du budget ; V1 :

Le fonds de réserve de 4000€ par trimestre est maintenu.

Vote : Unanimité.

Po Fiévet Bernard Snc
Le syndic: Fiévet B.



Pour nous contacter, utilisez de préférence en fonction de votre demande une des adresses e-mail ci-dessous.

Dépannages - Factures - Fournitures - Plaquettes - Dé/Emménagement : secretariat@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 9h30 à 12h et 12h30 à 16h, mercredi 9h30 à 12h

Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Déclaration et suivi de sinistre - relevés : sinistres@syndic-fievet.be ;

Lundi-jeudi-vendredi 12h30 à 16h

Direction (assemblée générale- conseil de copropriété - travaux) : direction@syndic-fievet.be

Lundi-Mardi-jeudi-vendredi 12h30 à 15h

Chaussée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 - Fax : 081/30.23.38 - Gsm : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 - Banque carrefour 0471.429.797 - Assurance Vivium 25.000.3686

Ingénieur Industriel en Construction

Réf 8
Résidence « Le Sédroch »
Rue Pierre du Diable, 14
5100 JAMBES



Madame, Monsieur,

Objet : convocation pour l'assemblée générale **EXTRAORDINAIRE** BCE 0850.803.727

Par la présente, je vous invite à participer à l'assemblée générale des copropriétaires qui aura lieu le **01 avril à 17h00** au Clos de Velaine, rue Nonet N°4 à 5100 Jambes.

Si vous ne pouvez y assister et de façon à éviter la convocation d'une deuxième assemblée si la première ne réunit pas au moins 4979/9958^{èmes}, je me permets d'insister pour que vous soyez présent(e) ou représenté(e), **la personne vous représentant devant disposer d'une procuration.**

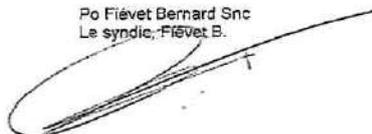
En cas de succession ou de démembrement légal, le représentant des titulaires de droit réel doit également disposer d'une procuration signée de tous les titulaires.

Le dossier de l'assemblée générale peut être consulté sur rendez-vous en mes bureaux.

Ordre du jour :

- 1) Prise des présences ;
- 2) Désignation de la présidence de l'assemblée générale ;
- 3) Action GHOSEZ c/o ACP SEDROCH : information ;
- 4) Remise en état de la toiture de l'immeuble : nouvelles infiltrations chez Madame HENIN ;
- 5) Suite du dossier des infiltrations du parking : actions à mener à l'encontre de COPROMAX et GAUSSIN.

Po Fiévet Bernard Snc
Le syndic, Fiévet B.



Procurator résidence « Le Sédroch »

Je soussigné, propriétaire de l'appartement

donne procuration à pour voter en mon nom sur :

- o tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 01/04/2016
- o les points n°

Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »

Pour nous contacter, merci d'utiliser une des adresses e-mail ci-dessous

Pannes – Documents – Renseignements : secretariat@syndic-fievet.be
Comptabilité- décomptes - ventes : comptabilite@syndic-fievet.be ;
Déclaration et suivi de sinistre – relevés – Clés – Plaquettes : sinistres@syndic-fievet.be ;
Direction (assemblée générale- conseil de copropriété – travaux) : direction@syndic-fievet.be

BUREAU ET TELEPHONE OUVERT DU LUNDI-MARDI-JEUDI-VENDREDI DE 09H00 A 12H30 – FERME LE MERCREDI

Chée de Liège 97/2, 5100 Jambes - Tél : 081/30.56.41 – Fax : 081/30.23.38 –
Urgence en dehors heures bureau SMS : 0475/22.87.42
Agent immobilier agréé I.P.I. 500713 – Banque carrefour 0471.429.797

Septante-quatrième
rôle

RAPPORT SUR LE MODE DE CALCUL DES QUOTITES.

Immeuble sous le régime de la copropriété en 1975 et modifié en 2015 : rue Pierre du Diable, 14 à 5100 - JAMBES. Son E, 146a. Résidence « Le Sédroch ».

Réalisation du plan de division en vue de déterminer les parties communes et privatives et confection du rapport fixant la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative (art. 577-4 du CC). Tous les plans des appartements et bureaux existants sont inchangés. Seuls sont modifiés les plans suivants : caves en sous-sol, parkings extérieurs et parkings en sous-sol.

Cet immeuble est composé de 103 entités privatives : 32 appartements, 2 garages, 11 emplacements de parking en plein air, 20 emplacements de parking en sous-sol et 38 caves.

NOTES PRELIMINAIRES :

Je soussigné, PAYE Alphonse, géomètre-expert, agissant au nom de la SPRL « A.F. PAYE » dont le siège est établi à 5004 -- BOUGE, rue sur les Roches, 15, ai procédé, à la demande de Mr FIEVET étant le syndic de cet immeuble, agissant au nom de la copropriété, ayant ses bureaux 97/2, chaussée de Liège à 5100 - JAMBES, au mesurage de l'immeuble le 06-06-2014 et consigné les résultats dans le plan de division et le tableau des calculs destinés à demeurer annexés à l'acte de vente des différentes entités privatives et dont copies en annexe.

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

MOTIVATION :

- Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol (SNS), de son affectation et de sa situation, telles que fixées dans le tableau ci-après. Il ne s'agit pas d'une valeur vénale. Les calculs de 1975 ainsi que les quotités ont été préservés dans leur ensemble. L'auteur des calculs avait réparti les quotités attribuées aux appartements pour un montant de 9309/10.000 et réserver ainsi 691/10.000 pour les caves, garages et parkings. Etant donné que dans la présente modification, aucun des appartements n'est modifié, la répartition des 9309/10.000 a été conservée. Seules les quotites attribuées aux caves, garages et parkings sont adaptées comme suit :

Suppressions : 3 parkings en sous-sol (6-19-20) soit $3 \times 14 = 42$ parts

3 parkings au rez (28-29-30) soit $3 \times 16 = 48$ parts

4 parkings au rez (24-25-26-27) soit $4 \times 14 = 56$ parts

Cave 35 soit 8 parts

2 garages au rez soit $34 + 49$ parts = 83 parts

TOTAL des parts supprimées = 237.

Créations : 3 parkings au rez (28-29-30) soit $3 \times 12 = 36$ parts

4 parkings au rez (24-25-26-27) soit $4 \times 12 = 48$ parts

4 parkings au rez (31-32-33-34) soit $4 \times 12 = 48$ parts

4 caves : n°35 = 6, n°36 = 4, n°37 = 6, n°39 = 8 . Total = 24 parts

2 garages au rez soit $33 + 48 = 81$ parts

TOTAL des parts créées = 237.

Le présent mode de calcul permet de rester dans la logique de 1975 et de maintenir les quotités de l'ensemble des appartements.

- La SNS d'une entité est la SIM, surface intramuros. C'est la somme des surfaces des différents locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les corps de cheminées.

- L'affectation reprise dans l'acte de base par le Notaire sera la même que celle reprise aux présents plans.

- On détermine des coefficients de pondération pour chaque entité ou groupe de sous entités suivant son affectation et sa situation.

- Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale, sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

- Les plans joints nouveaux reprennent la configuration des lieux au jour du relevé et figurent les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

- Les limites du bien n'ont pas fait l'objet d'un mesurage contradictoire.

- Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque entité privative exprimée en 10.000ème. Sauf dispositions contraires, l'immeuble est régi par les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont pas sujettes à partage. Elles ne peuvent être

aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les entités dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes-parts attribuées aux entités dans la chose commune.
- La superficie et les charges de chacune des entités privatives sont reprises dans le tableau de répartition des charges en annexe et proviennent du plan de division ancien et des nouveaux plans. Si nécessaire, les quotes-parts peuvent être différentes selon qu'il s'agisse « des parts des parties communes afférentes à chaque partie privative » ou de la répartition des charges. Un tableau différent peut être établi pour la répartition des charges.

COMPOSITION :

PARTIES non modifiées : voir anciens plans et descriptions initiales. 32 appartements.

PARTIES MODIFIÉES :

- **SOUS-SOL :** 38 caves, ascenseur, local pour service d'entretien, escaliers, emplacement des compteurs eau, électricité et gaz, couloirs.

20 emplacements de parking et aire de manœuvres.

- **REZ extérieur :** 11 emplacements de parking en plein air et aire de manœuvres. 2 garages fermés au rez.

REMARQUES :

- Les modifications sont les suivantes :
- les trois vides ordures deviennent respectivement la cave 37, la cave 39 et un local réservé au personnel d'entretien. La cave 35 est divisée en cave 35 et cave 36.
- Les parkings extérieur n° 24 à 30 sont disposés différemment et deviennent parkings n°24 à 34.
- Sur les 23 parkings de départ en sous-sol, les parkings 6-19-20 sont supprimés et les emplacements sont reconfigurés. Les dimensions sont conservées, contrairement au marquage au sol.
- On adapte les quotités des deux garages suivant le nouveau calcul.
- Les surfaces des entités qui n'ont pas subi de modification sont reprises dans le tableau des quotités telles que figurées dans les calculs de 1975.

Fait à Jambes, le 13-04-2015 par :

“A.F. PAYE“ sprl
Bureau de géomètre
15, rue sur les Roches
5004 – BOUGE.

TVA : BE 0478.815.358.
R.C. Namur n° : 80142
Tél./Fax : 081/21.18.67
GSM : 0476/35.64.10
Mail : paye.geometre@skynet.be



Pour la sprl : Paye A., gérant

Tableau des quotités : JAMBES, rue Pierre du Diable, 14. Immeuble "Le Sédroch", Son E, n°146a.

Logement/bureau/commerce			Dépendance/garage cave/Pris mansardés			Balcon/ferrasse parking/cour			Coefficients			Surface pondérée		Quotités		Quotités arrondies		Suivant calculs de 1975		VALEURS ADOPTÉES 2015	
Lot	Nature	Etage	m²	Nature	Etage	m²	Nature	Etage	m²	C1	C2	C3									
1				cave 1	SS	7							7	5,053	5	5	5	10000	5	10000	
2				cave 2	SS	7							7	5,053	5	5	5	10000	5	10000	
3				cave 3	SS	6,72							6,72	4,832	5	5	5	10000	5	10000	
4				cave 4	SS	6,72							6,72	4,832	5	5	5	10000	5	10000	
5				cave 5	SS	6,72							6,72	4,832	5	5	5	10000	5	10000	
6				cave 6	SS	6,72							6,72	4,832	5	5	5	10000	5	10000	
7				cave 7	SS	6,72							6,72	4,832	5	5	5	10000	5	10000	
8				cave 8	SS	8,96							8,96	6,442	6	6	6	10000	6	10000	
9				cave 9	SS	6,38							6,38	4,587	5	5	5	10000	5	10000	
10				cave 10	SS	6,67							6,67	4,796	5	5	5	10000	5	10000	
11				cave 11	SS	6,38							6,38	4,587	5	5	5	10000	5	10000	
12				cave 12	SS	7,25							7,25	5,213	5	5	5	10000	5	10000	
13				cave 13	SS	5,75							5,75	4,134	4	4	4	10000	4	10000	
14				cave 14	SS	5,75							5,75	4,134	4	4	4	10000	4	10000	
15				cave 15	SS	5,52							5,52	3,969	4	4	4	10000	4	10000	
16				cave 16	SS	6,96							6,96	5,004	5	5	5	10000	5	10000	
17				cave 17	SS	6,96							6,96	5,004	5	5	5	10000	5	10000	
18				cave 18	SS	7,25							7,25	5,213	5	5	5	10000	5	10000	
19				cave 19	SS	7,25							7,25	5,213	5	5	5	10000	5	10000	
20				cave 20	SS	7,25							7,25	5,213	5	5	5	10000	5	10000	
21				cave 21	SS	7,25							7,25	5,213	5	5	5	10000	5	10000	
22				cave 22	SS	6,67							6,67	4,796	5	5	5	10000	5	10000	
23				cave 23	SS	9,43							9,43	6,780	7	7	7	10000	7	10000	
24				cave 24	SS	9,43							9,43	6,780	7	7	7	10000	7	10000	
25				cave 25	SS	8,82							8,82	6,342	6	6	6	10000	6	10000	
26				cave 26	SS	7,31							7,31	5,256	5	5	5	10000	5	10000	
27				cave 27	SS	7,48							7,48	5,378	5	5	5	10000	5	10000	
28				cave 28	SS	5,78							5,78	4,156	4	4	4	10000	4	10000	
29				cave 29	SS	5,44							5,44	3,911	4	4	4	10000	4	10000	
30				cave 30	SS	6,29							6,29	4,522	5	5	5	10000	5	10000	
31				cave 31	SS	6,63							6,63	4,767	5	5	5	10000	5	10000	
32				cave 32	SS	9,24							9,24	6,844	7	7	7	10000	7	10000	
33				cave 33	SS	9,24							9,24	6,844	7	7	7	10000	7	10000	
34				cave 34	SS	9,24							9,24	6,844	7	7	7	10000	7	10000	
35				cave 35	SS	7,91							7,91	5,687	6	6	6	10000	6	10000	
36				cave 36	SS	5,88							5,88	4,228	4	4	4	10000	4	10000	

Commune de NAMUR 4 Jambes 2

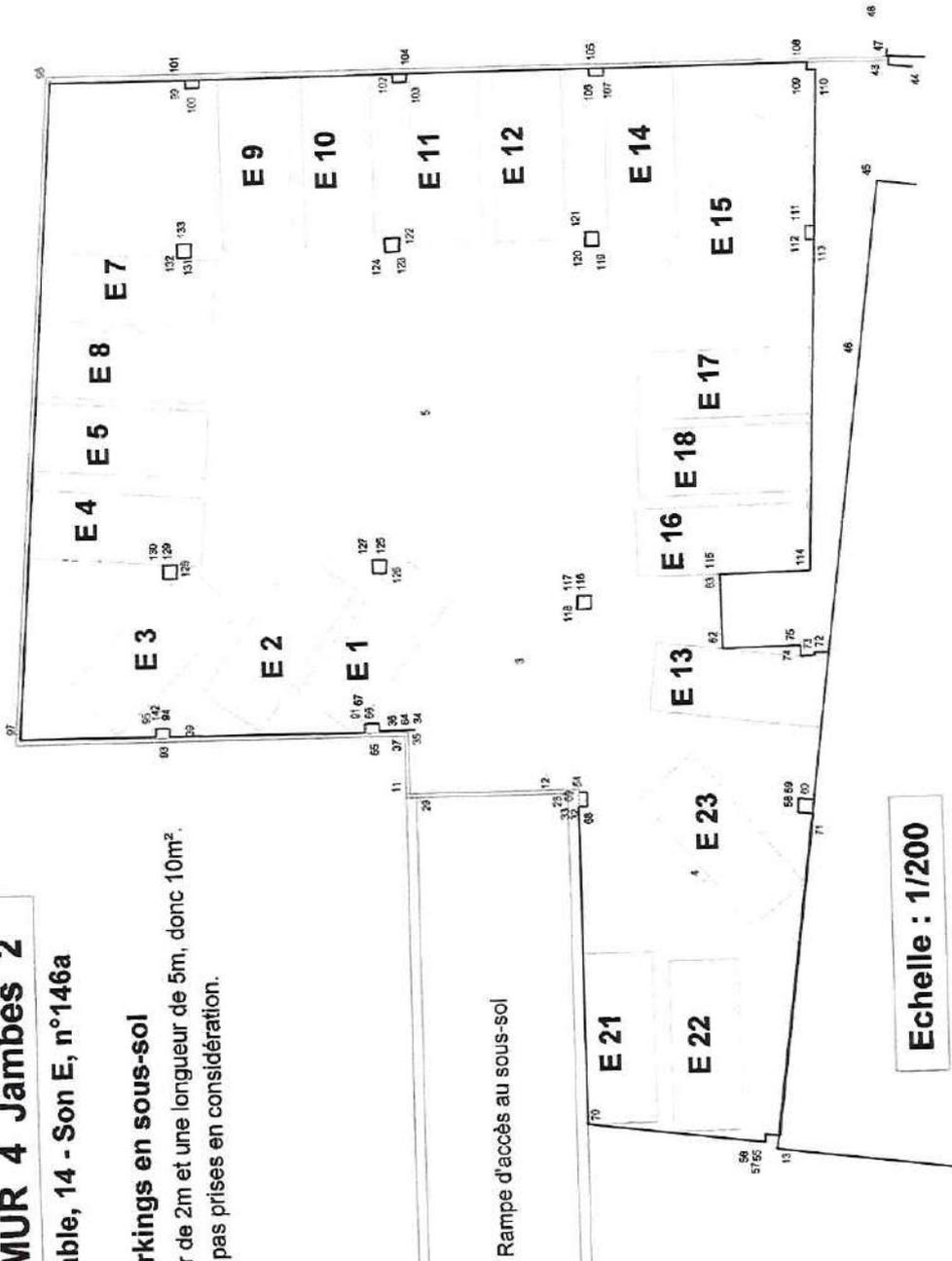
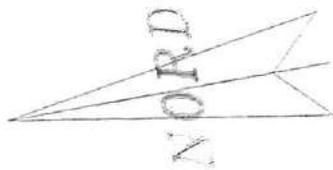
Immeuble rue Pierre du Diable, 14 - Son E, n°146a

Résidence "Le Sédroch"

Plan de modification des parkings en sous-sol

Tous les emplacements ont une largeur de 2m et une longueur de 5m, donc 10m².

Les marques au sol existantes ne sont pas prises en considération.



Echelle : 1/200

"A.F. PAYE" s.p.r.l.

Bureau de Géomètre

15, rue sur les Roches

5004 - BOUGE

Tél.: 081/21.18.67 - GSM : 0476/35.64.10

Mail : paye.geometre@skynet.be

Levé et dressé à Jambes, le 13-04-2015
par la sprl "A.F. PAYE" - R.C. Namur n°80142
Pour la SPRL : Paye, A., géomètre-expert,
assementé par le Tribunal de Première Instance
de Namur. N° d'identification : geo040624
PLAN n° 1140808ss

Septante-septième
rôle

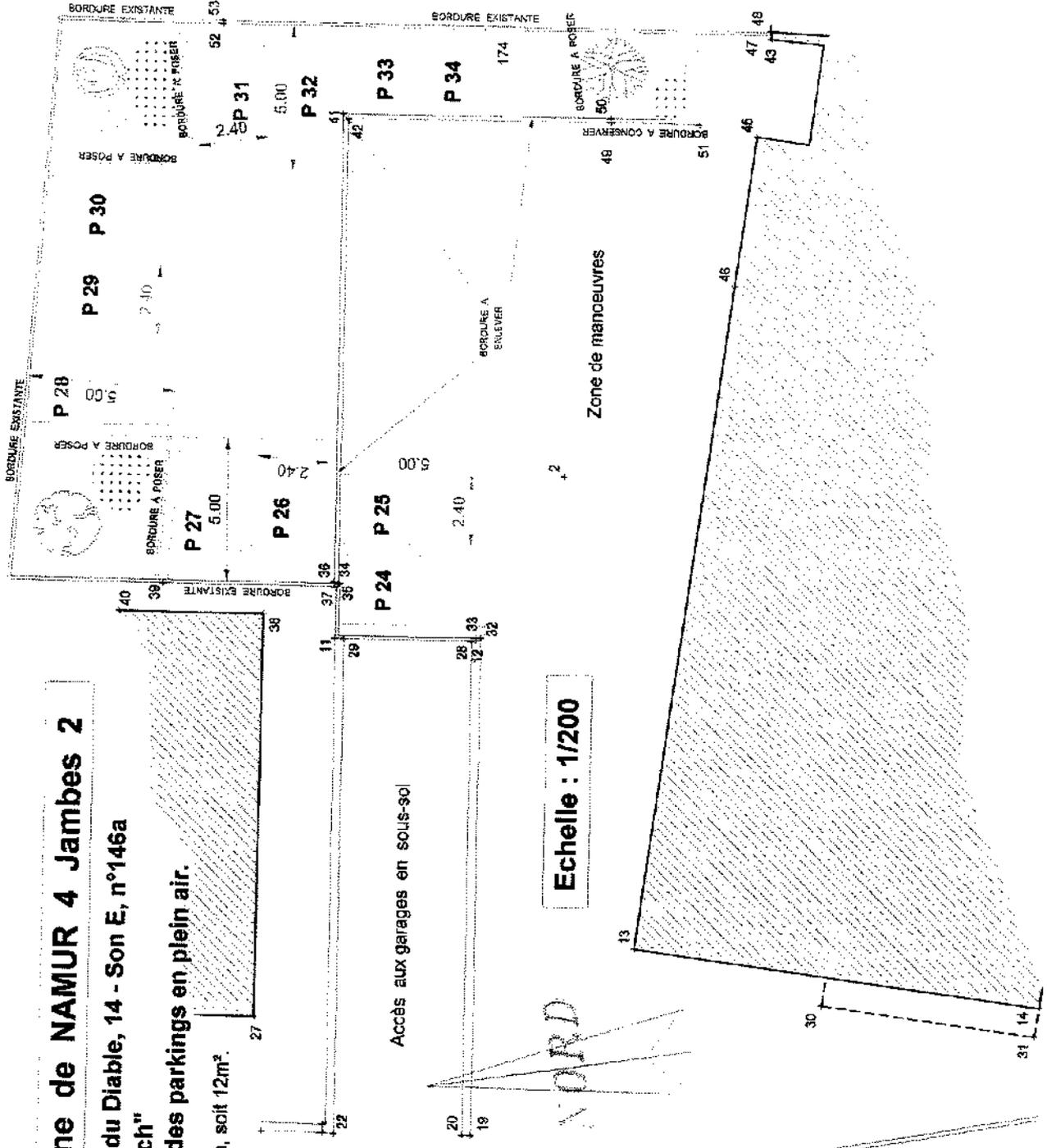
Commune de NAMUR 4 Jambes 2

Immeuble rue Pierre du Diable, 14 - Son E, n°146a

Résidence "Le Sédroch"

Plan de modification des parkings en plein air.

Tous les parkings font 2m40 sur 5m, soit 12m².



Echelle : 1/200

Rue Victor Nonet

N°MI	X	Y
19	34.874	43.135
14	32.877	29.191
45	63.027	39.432
27	32.063	56.080
38	46.094	59.084
32	45.384	48.887
174	56.549	48.635

"A.F. PAYE" s.p.r.l.
 Bureau de Géométrie
 15, rue sur les Roches
 5004 - BOUGE

Tél.: 08121.18.67 - GSM : 0476/35.64.10
 Mail : paye.geometre@skynet.be

Levé et dressé à Jambes, le 13-04-2015
 par le sprl "A.F. PAYE" - R.C. Namur n°80142
 Pour la SPRL : Paye, A., géomètre-expert,
 assermenté par le Tribunal de Première Instance
 de Namur, N° d'identification : gao049024
 PLAN n° 1140808rez



**Service Public
Fédéral
FINANCES**

*Exp.: SERVICE PLAN NAMUR
RUE PEPIN 5 5000 NAMUR*

**Administration Générale de la
DOCUMENTATION PATRIMONIALE**

Paye
Alphonse
Rue Sur les Roches(BU), 15
5004 Namur

Votre courrier du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
		MEOW-2015-DD-01150645	

Madame, Monsieur

Suite à votre demande du 30/10/2015, je vous prie de trouver en annexe l'information demandée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

BELLET VINCENT

EXPERT FISCAL

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :

SERVICE PLAN NAMUR

Tél. : 0257/76 841

Fax: 0257/96 160

E-mail: vincent.bellet@minfin.fed.be

Heures de bureau de 9h à 16h ou sur rendez-vous

.be *vingt-huitième*
rôle

RÉSUMÉ PRECAD

Références dossier : MEOW-2015-DD-01150645

DRAFT

<u>Type dossier</u> : Identification préalable	<u>Sous-type dossier</u> : Division d'entités privées
<u>Numéro de lotissement</u> :	
<u>Durée de validité</u> :	<u>Numéro de plan</u> :

N° Div. Cad.	Div. Cad	N° Parcellaire	Situation	Nature	Statut
92322	NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0000	R PIERRE DU DIABLE 14	SUP.&& P.C.	Cadastré
Heinen Georges, Pirson Claire, ET AYANTS DROIT - PP1/1 -					

Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire
--------------	--------	----------	-----------	----------------

Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire
--------------	--------	----------	-----------	----------------

Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire
--------------	--------	----------	-----------	----------------

Dénomination Description	Nature	Niveau/ Sup. en m²	Quotités Dénomination - Fraction	Div. Cad.	N° Parcellaire
CAVE 36 = LOT 36	CAVE #	-1		NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0037
CAVE 37 = LOT 37	CAVE #	-1		NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0038
CAVE 38 = LOT 38	CAVE #	-1		NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0039
PARKING 31 = LOT 46	PARKING N.COUV. #	0		NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0040
PARKING 32 = LOT 47	PARKING N.COUV. #	0		NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0041
PARKING 33 = LOT 48	PARKING N.COUV. #	0		NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0042
PARKING 34 = LOT 49	PARKING N.COUV. #	0		NAMUR 4 DIV/JAMBES 2 DIV/	E 146 A P0043

Totaux des Quotités	
----------------------------	--

NOTICE EXPLICATIVE

PROPRIETAIRE(S) ET DROITS

Identification du (des) propriétaire(s) et de leur(s) droits et, le cas échéant, la date à laquelle ces droits sont périmés.
Si les époux sont propriétaires en communauté, leur noms seront reliés par le signe « & ».
Les abréviations des droits principaux sont :

PP : Pleine propriété
NP : Nue propriété
US : Usufruit

SUPERF : Superficiaire.
USA/HAB : Usage/habitation
EMPH : Emphytéote

INFORMATIONS DE LA (DES) PARCELLE(S)

Section et n° de parcelle

La parcelle cadastrale est identifiée par la division cadastrale, la section, un numéro de base (appelé aussi « radical »), éventuellement un numéro bis, un exposant alphanumérique et éventuellement un exposant numérique.

Exemple : 21614 Uccle 4 DIV Section E, 262 K6, (21614 indique le numéro de la division cadastrale).

Partition

Si une parcelle cadastrale nécessite une identification plus précise, par exemple pour les immeubles à appartements, elle est divisée en une parcelle-plan et en une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales. Dans ce cas, par bien immobilier sur lequel un droit est exercé, on peut étendre l'identification avec un numéro de partition.

PE : 21614 Uccle 4 div section E 262 K6 P0004

Le numéro de partition n'est pas repris sur le plan cadastral.

Nature-détail

Il n'y a pas spécialement corrélation entre la nature cadastrale et les caractères urbanistiques d'un bien.

Le signe « # » reprend en abrégé la situation et les parties constituantes de l'entité principale.

Pe : P.IM.AP # A5/CG/C9-G9 (appartement, 5ième étage, centre gauche, cave 9, garage 9)

Superficie (en ha, a en ca)

Lettre « T » : La superficie est basée sur un plan de mesurage, joint à un acte

Lettre « V » : La superficie a fait l'objet d'un mesurage par l'administration.

Lettre « N » : Le revenu cadastral (RC) de cette surface est exonéré du précompte immobilier (PI)

P&W

Un code Px ou Wx indique que la parcelle est entièrement ou partiellement située dans un polder ou dans une wateringue ; le X est un chiffre ou une lettre qui renvoie au numéro du polder ou de la wateringue. La lettre D représente un polder abrogé et la lettre E une wateringue abrogée.

Classement et RC/Ha pour les parcelles non bâties

Classement de la parcelle non bâtie et son revenu cadastral à l'hectare correspondant.

Code RC (revenu cadastral)

Le code RC comporte deux parties :

Première position:	Seconde position:
<ol style="list-style-type: none">1. non bâti ordinaire2. bâti ordinaire3. non-bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)4. bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)5. M&O sur une parcelle non bâtie6. M&O sur une parcelle bâtie	<p>F : RC imposable G,H,P,Q : RC exonéré totalement ou partiellement du Pr.I. sur base de dispositions légales J : RC non fixé (ou RC fixé non imposable au Pr.I. pour non-occupation ou non-location avant le 1 janvier de l'année d'imposition) K : RC provisoire d'un bâtiment occupé ou loué avant son complet achèvement ou loué. L : RC partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués. X : RC exonéré sur base de dispositions spéciales prises par une Région</p>

RC

Le montant de revenu cadastral (non indexé), exprimé en euro

Fin Exonération

La date mentionnée est la date où l'exonération se termine.

Quand le M&O est exonéré du Pr.I. pour une période indéterminée - et ceci uniquement pour la Région Flamande - la date est reprise sous la forme « 1.1.0000 »

Statut

Les plus fréquents sont :

- **Réservé** : parcelle patrimoniale créée lors d'une identification préalable en vue de son utilisation ultérieure dans un acte authentique ; cette parcelle n'a aucune valeur fiscale.
- **Réservé-acté** : même principe que pour le statut « réservé » sauf que la parcelle patrimoniale est reprise dans un acte de base ou un acte de lotissement.
- **En suspens** : entité privative non encore occupée ou louée. Aucun RC n'est repris pour cette parcelle
- **Cadastré** : parcelle patrimoniale pour laquelle la documentation patrimoniale est mise à jour et les données sont complètes
- **Cadastré - non délimité** : parcelle patrimoniale comprenant une ou plusieurs parties de terrain appartenant à des propriétaires différents ; ces parties de terrain ne sont pas représentées au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain et sont reprises avec le statut « non délimité » .
Remarque : les droits liés à une parcelle « cadastré - non délimité » ne sont pas toujours corrects ; pour les droits voir les parcelles « non délimité »
- **Non délimité** : parcelle non représentée au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain ; cette parcelle est liée à une parcelle cadastrée reprise avec le statut « cadastré - non délimité » ; les droits liés à cette parcelle sont corrects.

Année de fin de construction

0001: avant 1850
0002: de 1850 à 1874
0003: de 1875 à 1899
0004: de 1900 à 1918
0005: de 1919 à 1930

A partir de 1931 on mentionne l'année en entier.

M*

Le code M* à côté de « année fin construction », signifie que la parcelle est susceptible de comporter - ou comporte - du matériel et outillage (M&O) non imposable au Pr.I.

SITUATION

L'extrait mentionne les données comme reprises suite à la mise à jour de la documentation.

Il est possible que ces données ne reflètent pas encore la situation actuelle du bien. Il est également possible que le RC soit en révision suite à une réclamation.

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pierre-Yves ERNEUX à le 27/06/2016, répertoire 89999
Transcrit au bureau des hypothèques de : Conservation des hypothèques de Namur Le
treize juillet deux mille seize (13-07-2016)

Réf. : 45-T-13/07/2016-09066

Montant: mille quatre cent trente-et-un euros trente-neuf cents (€ 1431,39)

Salaire par case	€ 6,75
Salaire simple de transcription	€ 1424,64
Total	€ 1431,39

A verser sur le compte du bureau IBAN BE68 6790 0010 0434 - BIC PCHQBEBB

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pierre-Yves ERNEUX à le 27/06/2016, répertoire 89999

Rôle(s): 96 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NAMUR-AA le Quinze Juillet Deux Mille Seize (15-07-2016)

Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 12262

Droits perçus: Deux mille cent quatre-vingt-sept euros et cinquante cents euros (€ 2187,50)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

Quatre-vingtisième
et dernier
rôle

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pierre-Yves ERNEUX à le 27/06/2016, répertoire 89999

Rôle(s): 50 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NAMUR-AA le Quize Juillet Deux Mille Seize (15-07-2016)

Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 3589

Droits perçus: Cent euros euros (€ 100,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME

